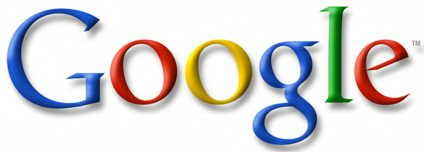


Hungary

A MAGYAR
TELEKKÖNYVI JOG

MINT ZLINSZKY IMRE

„A MAGYAR TELEKKÖNYVI RENDTARTÁS" CZIMÜ MŰVÉNEK

HATODIK KIADÁSA.

D[r] IMLING KONRÁD

BUDAPESTI KIR. ITÉLŐTÁBLAI TANÁCSELNÖK

ÁTDOLGOZÁSÁBAN.



BUDAPEST.

FRANKLIN-TÁRSULAT

MAGYAR IRODALMI INTÉZET ÉS KÖNYVNYOMDA.

1902.

Ára 7 K 50 f.

Forty
2

FRANKLIN-TÁRSULAT NYOMDÁJA

ELŐSZÓ.

Zlinszky Imre «Telekkönyvi rendtartás»-ának egyik kiadása sem különbözik annyira az előző kiadástól, mint az, a melyet most rendeztem sajtó alá. Nem mintha az utolsó kiadás óta telekkönyvi jogunk akár a törvényhozás terén, akár a birói gyakorlat vagy a tudomány megnyilatkozásai következtében valami nagyobb átalakuláson ment volna keresztül. De a míg az előbb tőlem átdolgozott kiadásokban a szerző iránti kegyeletből sem a rendszer, sem a tartalom tekintetében nem tettem lényegesebb változtatást, még ott sem, a hol nézetem a szerzőétől különböző volt: addig most már elérkezettnek véltem az időt, a mikor az anyag elrendezésében és feldolgozásában, sőt az előadás alakjában is önállóbban járhatok el, és ha a munka a jogtudomány ujabb termékei mellől el nem akar maradni, el kell járnom.

A változtatások körébe még a munka *czímét* is bevonandónak találtam. A telekkönyvi «rendtartás» elnevezése csupán az *eljárás* szabályaira illik, holott az 1855. évi rendelet számos *anyagi* jogszabályt is állít fel. A könyv tehát a «magyar telekkönyvi rendtartás» czímét akkor is hibásan viselte volna, ha annak a rendeletnek tárgyalására szorítkozik. Annál hibásabban viselte, miután már eredetileg is kiterjeszkedett a telekkönyvi összes anyagi jogszabályok tárgyalására, és miután az ujabb kiadásokban a könyvet a telekkönyvi rendele-

*

ten kívül álló, később alkotott többnemű jogszabályok előadásával pótoltam. Az ily tartalmú munka megjelölésére csak a «Telekkönyvi jog» általános elnevezését találtam alkalmasnak.

Budapest, 1902. évi február hóban.

Dr. Imling Konrád.

TARTALOM.

BEVEZETÉS.

ELSŐ RÉSZ.

A telekkönyvi előmunkálatok. A telekjegyzőkönyvek közzététele és az annak folytán előforduló ügyletek.

MÁSODIK RÉSZ.

A telekkönyvbe bejegyezhető jogok és a birtok, mint a nyilvánkönyvi bejegyzés alapja.

HARMADIK RÉSZ.

Az új telekkönyvek vezetését tárgyazó szabályok.

NEGYEDIK RÉSZ.

Eljárás a telekkönyvi hatóságnál.

ÖTÖDIK RÉSZ.

A telekkönyvi betétek szerkesztése.

HATODIK RÉSZ.

Telekkönyvi átalakítás és telekkönyvi helyesbítés.

HETEDIK RÉSZ.

A telekkönyvi eljárás különös nemei.

BEVEZETÉS.

A telekkönyvi és a jelzálogi intézmény keletkezése és fejlődése.

1. §. A telekkönyvi intézmény, fejlődésének első szakában.

A földbirtok felosztásának természetszerű következménye volt, hogy minden egyes birtokos, saját telkén absolut jogát érvényesítendő, telkét minden idegen beavatkozástól megóvandó, azt a mások telkeitől tettleg megkülönböztetni kivánta. Ez a megkülönböztetés eleinte jelek, árkok, karók, határkövek segélyével történt. Minél gyarlóbb volt a jelek minősége, annál könnyebb volt azok megváltoztatása; és miután ez a földtulajdon biztonságát alapjában megrendítette, más biztosítékokról kellett gondoskodni, a mint tettleg ilyenekről gondoskodtak is az egyes népeknél. Igy p. o. Mózes a határjelek védelmét a nép hitére gyakorolt befolyás által kívánta szentesíteni, s azért a határjelek megsértését kiátkozással büntette; a görögöknek és a régi rómaiaknak — a kiknél az elzálogított telken táblát vagy oszlopot állítottak fel, s a birtok terheit erre jegyezték — különös határvédő isteneik voltak, s a határjelek megsértését itt a legszigorúbban büntették. A régi germanoknál fejvétel vagy elevenen eltemettetés volt a határjelek megsértésének büntetése. A «Sachsenspiegel» és a «Schwabenspiegel», e két ősrégi német törvénykönyv, a határjelek megsértésére: halált, egyik kéz levágását, vagyoni birságot vagy testi fenyítéket szabott, a tény különböző minősége szerint.[1]

A földbirtok felosztása és a birtok védelme szükségessé tette az annak tulajdonosára nézve felmerült változások nyilvántartását is. E tekintetben különös figyelmet érdemel a régi németek eljárása annál az oknál fogva, mert az szolgált a telekkönyvi intézmény alapjául.

A németeknél a tulajdonban történt változást az illető népbiróság (Schöffengericht) előtt bejelentették. Ez a kerületi gróf (Gaugraf) elnöklete alatt összeülvén, az átruházó köteles volt tulajdonjogát kimutatni és ennek átruházását nyilvánosan kijelenteni. Ezt az eljárást «Auflassung»-nak nevezték és ennek következtében az átadás szóval és jelképileg megtörtént. Az átadást mindig megelőzte az a felhivás, hogy azok, a kik ez által jogaikat netán sértve vélik, óvásukat terjeszszék elő. — A nyilvánosan történt átruházás az illetőnek birtoklását törvényesítvén, minden harmadik igénylő ellen törvényes uralmat (rechtliche Gewähre) biztosított.[2]

[1] Rotteck und Welcker: Staatslexicon. VII. kötet, 207. lap.
[2] Lásd Mittermayer: Grundsätze des deutschen gemeinen Privat-

A népesség szaporodásával a birtokváltozások is mind sűrűbben fordultak elő. E mellett a törvénykezést is szabályozták, és az írástudás terjedett; a minél fogva a törvényes tényeket, különösen az ingatlanok tulajdonának átruházását rendszerint írásba foglalták. Ez utóbbiakat kezdetben főleg a végett vették jegyzőkönyvbe, hogy ez a tulajdonjognak bizonyítékául szolgáljon. Később, mikor a birtokváltozások még inkább szaporodtak, ezek nyilvántartására rendszeres jegyzőkönyveket nyitottak, s ezekbe az ingatlan pontos leírását foglalták. Ezek a könyvek idővel oly hitelességre emelkedtek, hogy a birtokváltozásoknak ezekbe való beiktatását az «Auflassung» lényeges kellékének tekintették.[1]

A mikor a pénz terjedésével a csere szűkebb körre szorítkozott és az ipar és kereskedés, főleg nagyobb városok keletkezése által, fokozott mérvben fejlődött, a hitel szüksége lépett előtérbe.

A törvénykezés kezdetlegessége és a nép csekély műveltsége miatt a pusztán személyi hitel a hitelezőnek biztosítékot nem nyújtott. Ezért a kor fogalmaihoz képest a biztosítás különböző módjait vették alkalmazásba. Ilyen mód volt az, hogy az adós fogadást tett hitére és becsületére (fidem facere), és ez által becsületét adta zálogba; a mint az ez időbeli kötvények záradékából kiderül:. «bei Strafe des Schelmhaltens oder Schamgemälde». Más mód volt, hogy az adós személyét adta zálogba (loco vadii) és ha nem fizetett a kitett időre, elvesztette szabadságát és becsületét. — Ebből fejlődött a 12. században az úgynevezett «obstagium», a mely a tartozás nem teljesítése esetén az adósra azt a kötelezettséget rótta, hogy bizonyos helyen kiséretével jelenjen meg, és mindaddig onnan el ne távozhassék, a míg kötelezettségét nem teljesítette.[2]

Igen korán gyakorlatba jött azonban a zálogadás is, kezdetben kézi zálog alakjában; és a mikor a biztosítás e módja is, főleg a városi telkek felszabadítása által megszilárdult birtokviszonyok között elégtelennek mutatkozott, az ingatlan vagyont zálogosították el akképen, hogy az ingatlant a hitelezőnek átadták a végből, hogy ez kamat fejében annak hasznát élvezze mindaddig, a míg a tartozást az adós nem törleszti. (Antichresis).[3] Miután ez által az ingatlan a hitelezőnek tettleges birtoklásába került, ez az elzálogosítás is nyilvános átruházás által történt (Pfandgewähre).[4]

Az ily módon történt átruházások, utóbb szintén rendes jegyzőkönyvekbe foglaltatván, Németországnak — mielőtt a római jog oda behatott—

rechts. Regensburg, 1847. VII. Auflage. I. kötet, 415—420. lap. — Bluntschli: Deutsches Privatrecht. München, 1864. 141. s köv. 176. I. — Post: Das gemeine deutsche und bremische Handfesten-Immobiliarrecht 61. s köv. lap.

[1] Mascher: Das deutsche Grundbuch- und Hypothekenwesen. Berlin. 1869. 54. lap.

[2] Ugyanott. 48. lap.

[3] Mittermayer: Grundsätze des deutschen Privatrechts. I. k. 687. l.

[4] Ugyanott. 687. l.

valóságos telek- és hitelkönyvei voltak.[1] Ezek a könyvek Németalföldön, Francziaországban és Schweiczban is elterjedtek.

Tulajdonképeni kölcsön-szerződéseket azonban ez időben nem kötöttek, és hogy azok nem fejlődhettek, annak főoka a római curia volt, a mely a keresztényeknek a kamatszedést megtiltotta, és ez által a kölcsönzés jogát egyedül a zsidók szabadalmává tette.

A gazdasági szükségletekkel ellentétes eme tilalom a kölcsönzés különös módját idézte elő. Az ingatlan ideiglenes átruházása (Antichresis) útján szerzett kölcsön, a mely a földmivelés legnagyobb hátrányára szolgált, és a kölcsönt tulajdonképi czéljától eltávolította és hasznától megfosztotta, mindinkább tarthatlannak bizonyúlt, és ezért a kölcsönzés oly módja jött gyakorlatba, mely szerint a hitelezőnek a vagyon jövedelmeit adták el vagy bizonyos meghatározott időre, vagy örökre. A jövedelemnek örökre való eladása «Ewiggeld» név alatt ismeretes.[2]

A kölcsönzés e módja szerint a hitelezőnek a kikötött idő lejárta előtt a kölcsönt felmondani jogában nem állott, az adós azonban törlesztést részletenkint is teljesíthetett. Ujabb járadéklevelet (Rentenbrief) csak a régibb hitelező beleegyeztével lehetett kibocsátani, és a hitelező az ingatlan eladása esetén elővásárlás jogával birt. A járadék pontos fizetésének elmulasztása kétszeres fizetés kötelezettségét vonta maga után; sőt a járadéklevél tulajdonosa a lekötött vagyonnak tulajdonúl való átruházását is követelhette.[3]

Ez, az akkori kor követelvényeinek teljesen megfelelő intézmény Németország némely városában,[4] Schweicz több cantonaiban[5] és Németalföldön[6] a legújabb időig fennállott.

[1] Kölnben állítólag már 1056-ban, bizonyosan azonban 1220-ban, Lübeckben 1227-ben volt ily jegyzőkönyv, Csehországban a «Landtafel» Ottokar (1253—1287) kora óta fennáll; Morvaországnak már a 13. században szintén volt földkönyve (tabula terræ), Hamburgban 1270 óta van birtok- és telekkönyv, a 14. és 15. században pedig majd minden német városnak volt telekkönyve. Lásd Mascher i. m. 54. l., Mittermayer i. m. 690. lap.

[2] Bluntschli: Deutsches Privatrecht 286. lap.

[3] Mascher i. m. 69. s következő lap. Bluntschli i. m. 290. lap.

[4] Így Münchenben, hol ily járadékok «Ewiggeld» néven voltak ismeretesek. Mascher i. m. 74. l. — Brémában, «Handfest» név alatt volt egy egészen különös intézmény, mely szerint a tulajdonosnak, ingatlan birtoka bizonyos értékeig zálogleveleket adtak ki, a melyeket azután szabadon átruházhatván, azokra pénzt vehetett fel. Lásd Post: Das gemeine deutsche und bremische Handfesten-Immobiliarrecht. Bremen, 1860. 55—65. lap. Ismerteti e rendszert Schnierer is: «Jelzálogi és telekkönyvi rendszerek elmélete» czímű művében. 15. s köv. lapon.

[5] Igy Bernben és Freiburgban «Gultenbrief» név alatt, csak a fizetés elmulasztása vagy bizonyos feltételek nem teljesítése esetén felmondható kölcsönök. Hasonlóan Luzernban, Appenzell-Ausserrhodenben, «liegende Zedel» név alatt, a honnan a jelzálogi rendtartás «Zedelwesen» nevét viselte. Lásd Mittermayer: «Über die Fortschritte der Gesetzgebung über Hypotheken.» Archiv für die civilistische Praxis. XIX. kötet, 128—138. lap.

[6] Hollandiában az új polgári törvénykönyvvel a «járadéklevél»

A mikor V. Márton pápa, főleg a szerzetesek és alapítványi kezelők sürgetésére, a kiknek vagyona legnagyobb részt addig is ily járadéklevelekben volt elhelyezve, miután az adósok a járadéknak mint uzsorakamatnak megfizetését megtagadni kezdték, a járadéklevelek vásárlását (1420. évben) kifejezetten megengedte: a németországi törvényhozás is az egyházhoz csatlakozott és a kamatszedést megengedte. Ennek következtében a járadék helyett tőkét kezdtek bevezetni, s ez a gyakorlat azután fokozatosan fejlődvén, a 17. században a zálogjognak vagyis a «Pfandgewähre»-nek, az erre rendelt könyvekbe való bejegyzése egész Németországban elterjedt.[1] Ekkor azonban a római jog behozatala a jelzálogrendszernek egész más fordulatot adott.[2]

2. §. A római jog befolyása a telekkönyvi intézményre.

A római jog abban az érvényben, a melyben nyugoti Európa államaiban előhaladott fejlődése és mívelése folytán, főleg a tudósok fokozott működése és befolyása következtében[3] Németországba behozták, telek- vagy betáblázási könyvet nem ismert. Az ingatlanok tulajdonának átruházása tényleges átadás — traditio — által történt, és a hypothekák a mellett, hogy azokat nyilván nem tartották, kellő biztonságot azért sem nyújtottak, mert az elsőbbség meghatározására azok minősége volt kiváló befolyással.

Voltak ugyanis a római jog értelmében: 1. általános hallgatólagos jelzálogjogok;[4] 2. különös hallgatólagos jelzálogjogok;[5] 3. nyilvános jel-

intézményét ismét behozták. Az ily kölcsön tíz éven túl nem terjedhet, és ez idő lejárta előtt csak abban az esetben mondható fel, ha az adós kamatot nem fizet vagy a szerződésileg kikötött biztosító feltételeket nem teljesíti; ellenben az adós a kölcsönt a határidő lejárta előtt is bármikor visszafizetheti. L. Mittermayer: «Über den Fortschritt der neuen Hypotheken-Gesetzgebung.» Archiv für civil. Praxis, XXII. kötet, 128. lap.

[1] Mascher i. m. 73. lap.

[2] Bluntschli i. m. 292. lap.

[3] Erre legnagyobb befolyással volt a 12. században felállított bolognai egyetem, a mely az akkori jogtudósok általános tanintézete lévén, oly irány fejlődött, hogy az európai népeknek közös joggal összeköttetése, általános tekintetek által parancsolt érdek, és hogy ilyenül szolgálni csak a római jog lehet hivatva. Lásd Savigny: Geschichte des römischen Rechts im Mittelalter. III. köt., 87. s köv. lap.

[4] Ilyenekkel birtak: 1. a fiscus a köztartozásokra nézve; 2. a férj a neki igért «dos»-ra nézve; 3. a nő, férje vagyonában a neki kikötött «antidos»-ra nézve; 4. a gyámság és gondnokság alatt levők, a gyám és gondnok vagyonára, a gyámi vagy gondnoki kezelésből eredett követelésekre nézve; 5. az első házasságból származott gyermekek mostoha atyjok mint gyám és a második házasságra lépett szülő ellen, a nekik járandó «lucra nuptialia» iránt; 6. az elhunyt házastárs örököse arra a vagyonra nézve, a melyet a túlélő házastársnak az elhunyt oly feltétel alatt hagyott, hogy az újabb házasságra ne lépjen.

[5] Ezek közé tartoztak: 1. a hagyományosok követelései az öröklött vagyonra; 2. azok követelései, a kik házépítésre kölcsönöztek pénzt, ha ezt a pénzt valóban az épitkezésre fordították.

zálogjogok;[1] 4. korlátolt nyilvánosságú (quasi publica) jelzálogjogok;[2] 5. magán jelzálogjogok, a melyeket az említett többi jelzálogjogok felsorolásuk sorrendjében megelőztek.

Iparkodott ugyan több állam és város Németországban e rendszer mellett is fentartani a jelzálogkönyveket, de ezek a hitelnek inkább hátrányára, mint előnyére váltak; mert a könyvekbe való bejegyzés elsőbbséget feltétlenül nem biztosítván, a hitelező félrevezetésére több tér nyilt, és e mellett, miután a hitelkönyveket majd minden helyen más szabályok szerint vezették, azok csak zavarok kútforrásaivá váltak.[3]

A művelődés, ipar és nemzetgazdaság fokozott fejlődése e rendszer tarthatatlanságát méginkább nyilvánvalóvá tette; a birtokos hitelt szerezni, a hitelező pénzét biztosan elhelyezni képes nem volt, és e mellett a közhitelintézetek felállítása is szükségessé válván, a római jog alapelveitől eltérő jelzálogi rendszer szervezése mindinkább égető szükséggé lett, és ilyet az egyes államok tettleg létesíteni törekedtek is.[4]

A jelzálogi s illetőleg telekkönyvi intézmény szervezésénél az egyes államokban két különböző rendszer állott szemben egymással, t. i. az ősnémet rendszer, a nyilvánosság (publicitas) és különlegesség (specialitás) elveivel, a melyet a római jog hallgatólagos, általános és titkos jelzálogaival, érvényéből nagy részben kiszorított; és a vegyes rendszer, a mely a római és német rendszert összeegyeztetni iparkodott, a mi azonban sehol sem sikerült olykép, hogy e rendszer a tudomány és a gyakorlati élet igényeinek megfelelt volna.[5]

Ez utóbbi rendszer a franczia polgári törvénykönyvben találván leghatározottabb kifejezést: «franczia rendszernek» nevezhető.[6]

3. §. A franczia jelzálog-rendszer.

Ez a rendszer a telekkönyv és jelzálogügy érdekében tett, de meghiusult többrendbeli kísérlet után[7] a Napoleon által kiadott polgári törvény-

[1] Ilyenek voltak azok, a melyek közhatóság vagy hiteles személy előtt jöttek létre. — Ez az intézmény volt a közjegyzőség alapja.

[2] Ilyenek voltak azok, a melyek három férfitanú előtt keletkeztek.

[3] Mittermayer: Grundsätze des deutschen Privatrechts. I. k. 694. l.

[4] U. o. I. k. 451. s köv. és 695. lap.

[5] A rendszer hátrányairól l. Mittermayer: Über die Fortschritte der Gesetzgebung über Hypotheken. Archiv für civilistische Praxis. XVIII. kötet. 162—163. lap.

[6] L. Schnierer: A jelzálogi és telekkönyvi rendszerek elmélete. 9. l.

[7] Már XIV. Lajos tett e részben kisérletet, de erre vonatkozólag 1673. márczius 6-án kiadott edictumának igen rövid élete volt. (Lásd ennek okait Mascher: Das deutsche Grundbuch und Hypothekenwesen 97—98. l.) Valamivel kedvezőbb fogadtatásban részesült XV. Lajosnak 1771. évi junius hóban kiadott edictuma, a mely főleg a tulajdonszerzés biztonságát akarta annak nyilvánossága által megállapítani (lásd Bauerbrand: Institutionen des französischen Civilrechts, 263. l.); e törvényt azonban számos hiányai miatt a for-

könyvben nyert szabályozást.[1] E törvény elvül tartja, hogy a tulajdonjog a felek között létrejött szerződés által szereztetik meg, és a mint a szerződés létrejött, a tulajdonjogot minden további cselekvény hozzájárulása nélkül megszerzettnek kell tekinteni;[2] még pedig terhes szerződés által a tulajdonos feltétlen tulajdonjogot nyer, viszteher nélkül történt átruházásoknál azonban, ha azok tárgya jelzálogúl szolgálhat, arra, hogy az átruházás feltétlen s így mindenki ellen érvényesíthető hatálylyal bírjon, szükséges, hogy az «bejegyeztessék».[3]

A franczia törvény által szabályozott bejegyzés azonban nem telek- vagy jelzálogkönyvbe történik, hanem egyedül abban áll, hogy a létrejött jogügyletet egy erre rendelt könyvbe egész terjedelmében bevezetik. Ezt a bevezetést a jelzálogőr az egyik vagy a másik fél egyszerű kérelmére teljesíti, a nélkül, hogy a jogügylet érvényét vagy szabályosságát megvizsgálni és a vizsgálat eredményéhez képest a bejegyzést esetleg megtagadni jogosítva volna.[4] Az egész nyilvántartás a könyvből készülő betűsoros tárgymutató vezetéséből áll. Ez az egyedüli eszköz, a melynek segélyével a már előbb történt bejegyzésekről tudomást lehet szerezni.

Nem kevésbbé gyarló a franczia jelzálogrendszer is.

A zálogjog a franczia törvény szerint is járulékos (accessorius) jog, a mely mindig érvényes követelést feltételez, mert csakis annak biztosítására szolgál. Ha tehát a követelés megszűnik, a zálogjog egészen elenyészik.

A jelzálogjog az adósnak vagy minden meglevő és még szerezhető ingatlan vagyonára, vagy bizonyos meghatározott vagyonra szerezhető. Az első esetben általános jelzálogjognak (hypotèque generale), a második esetben különleges jelzálogjognak (hypotèque speciale) nevezik.

A jelzálogjog által biztosítandó összeg is lehet meghatározott mennyiségű, vagy a követelhető összeg mennyiségének bizonytalanságánál fogva a jelzálogjog olyképen is szerezhető, hogy annak az összegnek biztosítására szolgál, a melyet a hitelező bizonyos jogügyletből vagy jogviszonyból ere-

radalom törvényhozása egy másik, VII. Brumaire 11-kén (1798. nov. 1-én) hozott törvénynyel pótolta, a mely egészen a nyilvánosság és különlegesség elveire volt alapítva. (Lásd ennek részletes ismertetését: Philippi, Versuch über das Hypothekenrecht in der preussischen Rheinprovinz, 9. lap.)

[1] E törvénykönyv hivatalos elnevezése többször változott. «Code civile» nevezet alatt hirdették ki; I. és III. Napoleon alatt a «Code Napoleon» nevet nyerte; míg a Bourbonok és Lajos Fülöp, valamint a mostani köztársaság alatt ismét az eredeti «code civile» elnevezést vették hivatalos használatba. (Lásd Puchelt: Das rheinisch-französische Privilegien- und Hypothekenrecht, 4. l.).

[2] Ez az elv valószínűleg a német «dinglicher Vertrag»-ból vétetett át. (Lásd ennek bizonyítékait: Hoffmann, Vom titulus und modus acquirendi, 15. lap.)

[3] Code civile Art. 939—941.

[4] V. ö. Zachariae: Hundbuch des französischen Civilrechts (V. kiad.), I. k. 549—555. lap.

dőleg annak idején követelni jogosítva lesz. Tehát a jelzálogjog úgy tárgyára, mint a biztosított összeg mennyiségére nézve is lehet bizonytalan.

Ha egy és ugyanazt az ingatlan dolgot egymásután többeknek zálogosítják el, és az annak eladásából befolyt pénzérték a terhek fedezésére nem elegendő, az előbb szerzett jog megelőzi ugyan a későbbit, de ez az elv a számos kivétel által majdnem illusoriussá válik; mert vannak:

1. Kiváltságos jelzálogjogok, a melyek minden más jelzálogos követelést megelőznek. Ezek ismét vagy olyanok, a melyek az adós összes vagyonát terhelik, vagy csak bizonyos meghatározott vagyonra bírnak kiváltsággal.[1] Ezek a kiváltságok csak akkor érvényesíthetők, ha a jelzálogkönyvbe bevezetvék; érvényöket azonban nem a bevezetés napjától számítják, hanem attól a naptól, a melyen a kiváltság alapjáúl szolgáló jogügylet létrejött.[2]

2. Törvényes jelzálogjogok, a melyek bejegyzés nélkül is érvényesek, és az adós minden meglevő és még szerzendő vagyonát terhelik.[3]

3. Birói jelzálogjogok, a melyek valamely belföldi biróság hozta marasztaló itéletből származnak és szintén az adós minden meglevő és még szerzendő vagyonát terhelik.[4]

A rendszer e gyarlósága miatt a reform utáni óhajok mindinkább nyilvánúltak s 1841 óta foglalkozott a kormány az erre nézve szükséges adatok beszerzésével;[5] de a hosszas vajudás igen gyarló eredményt szült az 1855. évi márczius 15-én kiadott törvényben,[6] a melynek legfőbb reformja, hogy az élők közötti tulajdonjog-átruházás harmadik személyek irá-

[1] Code civile Art. 2103.

[2] V. ö. Jonas: Studien über das französische Civilrecht, 99. lap, ki az ebbeli eljárást, valamint annak hiányait s hátrányait érdekesen fejtegeti.

[3] Code civile Art. 2121.

[4] A birói jelzálogjogokról, az azok eltörlése végett megindúlt mozgalomról és az ez ellen támadt ellenzékről igen érdekesen szól Mittermayer: «Das richterliche Pfandrecht» czímű, az «Archiv für die civilistische Praxis» XXXIX. kötetében 139. s köv. lapon megjelent értekezésében.

[5] Az e részben felmerült panaszokra, a tárgyalásokra és ezek eredményére nézve: lásd Jonas i. m. 68., és különösen Philippi i. m. 455—488. l., mely utóbbi mű közli azokat a kérdéseket is, a melyeket Martin igazságügyminiszter 1841. évben a felebbezési törvényszékekhez és jogi facultásokhoz intézett, valamint ezek feleleteit is. Ez utóbbiakat illetőleg különösen jellemző az, hogy jóllehet arra a kérdésre: ha vajjon az ingatlanok tulajdonjogának megszerzése a telekkönyvi bejegyzéstől tétessék-e függővé, 22 főtörvényszék közűl 20 nyilatkozott a bejegyzés mellett, mégis alig egynehány vélte e bejegyzést a telekkönyvi rendszer szerint eszközlendőnek. A bejegyzés feltétlen hatálya mellett csak 5 főtörvényszék nyilatkozott.

[6] Erről a törvényről mondja Mittermayer, hogy a félszegség jellegét hordja magán (Archiv für die civilist. Praxis, XXXVII. kötet, 471. lap.) Egyébként a törvényt magában Francziaországban is igen élesen megtámadták. különösen Pont a «Revue critique de legislation et de jurisprudence»-ban,

Mindezek az intézkedések a hitel és tulajdon biztosítására elégtelenek lévén, rendszeres telekkönyvi intézmény behozatalának szükséges volta mindinkább előtérbe lépett. Ezt a törvenyhozás is felismerte, és az országgyűlés rendszeres telekkönyvi törvény kidolgozására bizottságot küldött ki, a mely munkálatát 1847. évben «a nemesi fekvő javak telekkönyvéről és betáblázásáról szóló javaslat» czíme alatt be is terjesztette.

Ez a javaslat egészen a telekkönyvi rendszer elveit vette alapul; és annak értelmében:

1. Mindenki köteles 3 év alatt fekvő vagyonát bejegyeztetni, különben telekkönyvi jogokkal nem élhet.

2. Bejegyzendő a helység, a tulajdonos neve, a holdszám, a mívelési mód, a szerzés jogczíme és eladásoknál a vételár.

3. Tulajdonosnak csak az tekintendő, a kinek nevén áll az ingatlan és átírni csak akkor lehet az ingatlant, ha az átruházó is tulajdonosként be van a telekkönyvbe jegyezve.

4. Csak meghatározott ingatlanra történhetik a betáblázás és egy követelés csak egy birtokra táblázható be, (tehát az egyetemleges jelzálogjog ki van zárva). Uj betáblázásoknál az alapokirat kiállítójának és két tanúnak aláírása, a jogczím, a bitosítandó pénzösszeg kitétele, a zálogos hitelező megnevezése, a kikötött jelzálog kijelölése és betáblázási engedély volt szükséges.[1]

Az 1848. év utáni időszakban bekövetkezett igazságügyi átalakulások alkalmával, a telekkönyvi intézmény behozatalát is czélba vették. E végből az igazságügyi miniszterium 1849. évi dec. 28-án kelt rendelete szerint[2] a nem telekkönyvezett ingatlanokról telekkönyvek lettek volna szerkesztendők, s ezek, valamint a már meglevők, a járásbiróságoknál tovább vezetendők.[3] Ezt a rendeletet a telekkönyvek miként leendő vezetésére vonatkozó, 1850. évi aug. 14-én kelt rendelet követte,[4] mely szerint a betáblázott hitelezőknek igényeiket az ujonnan szerkesztendő telekkönyvekbe való felvétel végett, azok elvesztésének terhe mellett, 30 nap alatt be kellett jelenteniök.

Mindezek a rendeletek azonban érvényre nem emelkedtek és maga a kormány is felhagyván a félrendszabályokkal, rendszeres telekkönyvek készítését határozta el. Erre vonatkoznak az 1853. apr. 18., 1853. sept. 16., 1854. jul. 23. és végre 1855. febr. 26-án kelt rendeletei, a melyekről alább még lesz szó.

[1] A magyarországi közgyűlés irományai. Pozsony, 1848., 32—34 l., ismerteti Schnierer i. m. 20—22. lap.

[2] Orsz. korm.-lap: Magyarország számára 1850. 2. sz.

[3] Ezt az ideiglenes törvényt magyarázza Proschke: Praktische Anleitung zur Kenntniss des gesetzlichen Verfahrens in Grundbuchs- und Intabulations-Sachen. Pest, 1850.

[4] Orsz. korm.-lap, 1850. 240. sz.

Az előmunkálatok befejezte után hirdették ki a 1855. évi deczember 15-én kelt telekkönyvi rendeletet, a mely «az új telekjegyzőkönyvek közzétételét s azoknak telekkönyvekképeni vezetését tárgyazó szabályokat» állítja fel és a melynek magyarázata a jelen mű főfeladata.

Ez a rendelet határozottan a telekkönyvi rendszert vette alapúl, úgy a mint ez a tudományban és a gyakorlatban Európa nyugati államaiban, főleg pedig az osztrák ptkönyvben lefektetett anyagi jogelvekből az osztrák tartományokban fejlődött.

Az 1855. évi telekkönyvi rendeletet «a magyar polgári anyagi magántörvények visszaállítása» [1] után az ideigl. törvénykezési szabályok I. 145. §-a, az arra vonatkozó későbbi pótló határozatokkal együtt némi kiegészítésekkel,[2] hatályában fentartotta.

Úgyszintén (miután a telekkv. rendelet — legalább nagyrészt — az osztrák ált. polg. tkönyv anyagi jogszabályaira támaszkodik) fentartotta «az ausztriai polgári törvénykönyv mindazon rendeleteit, melyek a telekk. rendelettel kapcsolatban állván, a telekkönyvek tárgyát képező valamely dolgok szerzése vagy elidegenítése módjait meghatározzák» (I. 21. §.).[3]

8. §. A magyar telekkönyvi rendelet alapelvei. A rendelet jellemzése.

A telekkönyvi s jelzálog-rendszer, hogy czéljának megfeleljen, főleg a bejegyzés, a nyilvánosság és a különlegesség alapelvének kell, hogy érvényt szerezzen; és azért mennél következetesebben viszi keresztül ezeket az elveket valamely törvény, annál jobban fog czéljának megfelelni. A negyedik, a jogossági alapelv újabb időben lényeges módosulást szenvedett, s ma már ez alatt mást értünk, az alapelv lényegét máshol keressük, mint ezelőtt.

A bejegyzés alapelvénél (Eintragungsprinzip) fogva szükséges, hogy mind az ingatlanok (a mennyiben azok bizonyos kathegoriái a telekkönyvi kényszer alól nincsenek kivéve), a telekkönyvezés tárgyai, és hogy az egyes ingatlanokon lévő jogokat, a dologi jogokat szintén csak a telekkönyvvel lehet kimutatni. Ennek megfelelően az ingatlanokra vonatkozó dologi jogok szerzése a telekkönyvi bejegyzéstől függ.[4]

Ezzel összefüggésben a nyilvánosság alapelvének (Publicitätsprinzip) alkalmazásával a dologi jogviszonyok felismerhetőkké és közhitelüekké

[1] Ideigl. törvénykezési szabályok I. 1. §.
[2] Az 53. 54. 61. 63. 88. 114. 140. 154. §-okra vonatkozóan.
[3] Az I. 156. §. ugyanezt a tárgyat ismét felveszi, és némileg tágabb körben és semmi esetre egyértelmüen «az osztrák ált. polg. törvénykönyvnek mindazon rendeleteit» tartja fenn hatályukban, «a melyek valamely telekkönyvi jog megszerzésére vagy elenyésztésére alapúl szolgálnak.»
[4] Osztrák ptkönyv. 431. 445. 481. §§.

tétele által megteremtjük az ingatlan-forgalom és még inkább a jelzáloghitel szilárd alapját. Ennek az elvnek megfelelően a mi telekkönyvi jogunk értelmében is — a hallgatólagos és a magán-jelzálogok mellőzésével csak azok a jogok dologi hatályuak, a melyek a telekkönyvbe szabályszerűen bejegyezvék.[1] Ezért bir a telekkönyv a hitelesség jellegével, a melynél fogva bizonyos előfeltételekkel és korlátozásokkal annak tartalmát olyannak kell tekinteni, a mely jogilag igaz és az ingatlan-forgalomra nézve kimerítő.[2] A nyilvánosság alapelvét azonban a telekk. rendelet minden részeiben és következetesen keresztül nem viszi.

Leginkább meg van sértve a nyilvánosság alapelve a 3 éves elbirtoklás intézménye által,[3] a mely a telekkönyvi nyilvánosságot alapjában sérti meg azzal, hogy a bekebelezés eredeti érvénytelensége esetén 3 évig az erre jóhiszeműleg szerzett telekkönyvi jogok is érvénytelenekké válnak, vagyis 3 évig a bekebelezett jog nem nyújt a további jogszerzőnek biztos alapot; a mi a telekkönyvi hitelt, s illetve a nyilvánosság alapelvét alapjában rendíti meg.[4]

Az osztrák új törvény — mint fentebb láttuk — már előbb orvosolta azt a hibát, és orvosolja azt nálunk is az 1886. XXIX. t.-cz. 76. §. 8. pontja alapján 1888. márcz. 5-én 947. sz. a. kiadott, alább ismertetett igazságügyminiszteri rendelet.

Szintén nem egyeztethető meg a nyilvánosság elvével, hogy az állam bizonyos követelései p. o. a három évnél nem régibb adók és két évnél nem régibb illetékek a bejegyzett jelzálogos követeléseket megelőzően nyernek kielégítést, vagyis hogy azokat törvényes zálogjog illeti.[5] Ellenben a nyilvánosság rendszeréből folyik az az intézkedés, mely szerint a telekkönyveket és az ezekkel kapcsolatos okiratgyűjteményt mindenki megtekintheti, sőt azokból kivonatot is szerezhet.[6]

A különlegesség elvét (Specialitätsprinzip), vagyis hogy a bekebelezés tárgya különlegesen ki legyen jelentve és illetve a jelzálogjog számszerűleg meghatározott követelés erejéig kebeleztessék be bizonyos meghatározott ingatlanra, egész következetességgel viszi keresztül telekkönyvi rendszerünk. A telekkönyvi jószágtestek alakítása s az, hogy jogok csak egész jószágtestre vagy annak hányadrészére kebelezhetők be; hogy egyes birtokrészleteken a tulajdon csak azok lejegyzése útján, tehát az átruházott birtokrészlet pontos meghatározása mellett jegyezhető be; hogy a követelés

[1] Ugyanezek a §§. és telekk. rend. 62 §.
[2] Telekk. rend. 148. s köv. §§.
[3] U. o. 150. §.
[4] Lásd e hátrányokra nézve: Exner, Das Publicitäts-Princip im österreichischen Hypothekenrecht.
[5] Ez a rendelkezés egyébiránt nem a telekkönyvi rendeletben, hanem az 1881: LX. t. cz. 189., illetőleg az 1881: XXXIV. t. cz. 39. §-án alapszik.
[6] Telekk. rend. 170. §. Más telekk. rendtartások csak azoknak engedik a megtekintést, a kik arra való jogszerű érdeket igazolnak.

legmagasabb összege még oly esetben is határozottan kiteendő, a mikor az összeg még bizonytalan, p. o. összegére nézve csak utóbb megállapítandó kárkövetelés esetén: mind az említett elvnek kifolyásai. Az, hogy a végrehajtás költségei közül az árverés hirdetésének és foganatosításának költségei, a sorrendi tárgyalás bélyegköltsége, a gondnok és zárgondnok díjai s költségei a vételárfelosztásnál előnyös tételek,[1] a különlegességi elv megsértésének nem mondható; mert mindezek a jelzálogos hitelezők kielégítése alapjának, a vételárnak előállítására szolgáltak és a zálogtárgy értékesítésére fordított költségeknek tekinthetők; az egyéb végrehajtási költségek pedig a bekeblezett tőkével egyenlő elsőséggel csak akkor soroztatnak, ha azok fedezésére biztosítéki összeg erejéig a zálogjog szintén be van jegyezve.[2] A mi pedig az egyetemleges jelzálogjogokat illeti, nincs jogosultsága annak a több részről felmerült véleménynek, hogy azok által a különlegesség elve sérelmet szenvedne;[3] mert a tartozás egész összege terhelvén minden ingatlant, úgy az összeg, mint a jelzálogul lekötött tárgy meg van határozva; az pedig, hogy ugyanaz az összeg több ingatlant is terhel, mellékes körülmény, a mely nincs a különlegesség elvének rovására.[4]

Végre a különlegesség elve a követelések rangsorozatának pontos meghatározása által is érvényt nyer.[5]

A jogosság alapelve, a melynek az ujabb felfogás szerint lényege tulajdonképen abban áll, hogy az arra megbizott hivatalos közegek csak a törvény értelmében kiállított és a szükséges kellékekkel biró okiratok alapján teljesítsenek bejegyzéseket, telekkönyvi jogunkban annyira nyer alkalmazást, hogy a telekkönyvi hatóság az okirat jogalapját is megvizsgálni és ha azt olyannak találná, a mely a törvény szerint nyilván érvénytelen, a bejegyzési kérvényt visszautasítani köteles.[6]

Az 1855. évi telekkönyvi rendelet sem azt a rendszert nem követi, mely szerint az anyagi és az alaki telekkönyvi jog (úgy mint a porosz és főleg a német törvényekben) egymástól szigoruan el van különítve, sem a két jogot összefoglalva nem tárgyalja kimerítően; hanem — és ez a rendelet igen gyenge oldala — részben az osztrák polg. tkönyvre támaszkodik mint olyanra, a mely az anyagi telekkönyvi jog szabályait is felállítja, és ezekre a jogszabályokra egyenesen hivatkozik,[7] részben pedig maga is anyagi jogszabályokat állít fel,[8] még pedig olyanokat is, a melyek az osz-

[1] 1881: LX. t. cz. 189. §. a).
[2] 1881: LX. t. cz. 192. §.
[3] Igy Schimkovszky: Das Grundbuchsgesetz, 3. l.
[4] Lásd ennek bővebb bizonyítékát: Hahn Studien über Landtafelwesen, 131. s köv. lap.
[5] V. ö. Exner i. m. 62. lap.
[6] Telekk. rend. 69. §.
[7] U. o. 63. 66. 72. §§, 88. §. d. 91. §.
[8] U. o. 59. 61. 63. 66. 68. 71. 72. 74. 75. 78. 79. 88. 91. 148—155. §§

trák ptkönyvvel, a telekkönyvi rendelet úgyszólván anyatörvényével egyenes ellentétben állanak.[1]

Hogy ily ellentmondás esetén a telekkönyvi rendelet szabályai a döntők, az kétségtelen; nem csak azért, mert a telekkönyvi rendelet az osztrák ptkönyvvel szemben specialis jog, hanem azért is, mert az ideiglenes törvényk. szabályok első sorban az 1855. évi telekkönyvi rendeletet tartották fenn hatályában, az osztrák ptkönyv némely szabályait pedig csak másodsorban és csak annyiban és azért, a mennyiben és mivel a telekkönyvi rendeletben kapcsolatban állanak.

9. §. A telekkönyvi intézmény fejlődése a telekkönyvi rendelet hatályba lépte után.

Az 1855. decz. 15-iki rendelet hatálya csak a szoros értelemben vett Magyarországra — az erdélyi rész kirekesztésével — terjed.

Erdélyre nézve a telekkönyvi intézmény meghonosítására az igazságügyminiszter az első lépést az 1868. nov. 8-án kiadott rendelettel tette meg, a Magyarországban fennálló telekkönyvi intézménynek Erdélyre leendő kiterjesztésére az országgyűlés mindkét házától nyert felhatalmazás és ő felségének 1867. okt. 5-éről kelt kegyelmes elhatározása alapján. Az előmunkálatok ennek értelmében megtétetvén, követte azokat az 1870. febr. 5-éről kelt «Telekkönyvi rendtartás», a mely az 1855. évi rendelethez alkalmazkodva, ettől lényeges eltérést alig mutat.[2]

A polgárosított határőrvidéken — Fehértemplom, Pancsova városok és Rudolfsgnad község kivételével — a telekkönyvi rendelet jelenleg sem bir általános hatálylyal. Ott a volt katonai hatóságok által a házközösségi intézmény igényeihez képest szerkesztett és telekkönyveknek modern értelemben alig mondható nyilvánkönyveket az 1794. évi aprilis 22-diki Landtafelpatent értelmében vezetik, habár a birói gyakorlat ennek elavult rendelkezésein sok helyütt rést tört és a magyarországi telekkönyvi rendelet elveihez alkalmazkodott. Nagyobb számú községben pedig — régibb és ujabb telepítvények — telekkönyv még egyáltalában nincsen.

Az 1886: XXIX. t.-cz. 74. §-a felhatalmazta az igazságügyministert, hogy a házközösségi intézmény megszüntetésének keresztül vitele után (1885: XXIV. t.-cz.) a telekkönyvi betéteknek a polgárosított határőrvidéken való elkészítése tárgyában rendeleti úton intézkedjék. Ez a rendelet megjelent 1897. aug. 23-án 47.532. sz. a. terjedelmes Utasítás kiséretében, a mely a telekkönyvi betétek szerkesztésénél követendő eljárást szabályozza a szerint, a mint 1. az illető község területéről helyszinelés útján készült

[1] Pl. 88. §.
[2] Az egyes eltérések a jelen munka további folyamán ki lesznek emelve.

telekjegyzőkönyveket vezetnek az 1855. évi telekk. rendelet értelmében; 2. a község területéről telekkönyv még egyáltalában nem készült; 3. a község területéről az 1853. évet megelőzőleg készült telekkönyvet vezetnek; 4. az egyébként a 3. pont alá eső község területére nézve tagosítást foganatosítottak és a hitelesített tagosítási térkép és földkönyv a telekk. hatósághoz további eljárás végett át van téve (Utasítás 4. §.). A min. rendelet pedig kijelenti, hogy a 2., 3. és 4. pontban említett községek tekintetében azon a napon, a melyen a telekk. betétek elkészültéről szóló jelentés a telekkönyvi hatósághoz érkezik, az illető községre nézve a telekkönyvi ügyekre és a telekkönyv vezetésére az 1855. decz. 15-iki telekk. rendelet II. részének szabályai lépnek hatályba.[1]

Fiume városának és kerületének (Drenova, Cosala és Plasse alközségek) területéről egy 1843. évi 17,793. sz. a. latin nyelven kiadott és olaszra fordított helytartótanácsi rendelet[2] alapján szerkesztettek és vezetnek most is nyilvánkönyvet[3] elég kezdetleges módon. Az 1891: XVI. t.-cz. 23. §-ának 1. pontjában nyert felhatalmazás alapján az igazságügyminister 1900 nov. 25-én 67,785. sz. a. azokra a területekre nézve is elrendelte a telekkönyvi betéteknek az egyúttal kiadott kimerítő Utasítás szabályainak alkalmazásával leendő elkészitését és azt, hogy az egyes telekkönyvek elkészültének sorrendjében a város, vagy az illető alközség tekintetében ugyancsak a magyar telekk. rendelet II. részének szabályai lépjenek hatályba, az ottani sajátságos birtokviszonyokban, különösen a házaknak emeletek, sőt egyes helyiségek szerinti tényleges felosztásában alapuló, a rendelet 3—14. §-aiban foglalt eltérésekkel. Az új telekkönyv készítésének munkálatai azonban Fiume városában és kerületében ez idő szerint még meg sem kezdődtek.

A szoros értelemben vett Magyarországban az országlakosok nyelvét nagy részben nem értő, és az itteni birtokviszonyokat nem ismerő közegek már a helyszineléskor a telekkönyvek készítésénél számtalan hibát követtek el. A telekkönyvek behozatala óta az anyagi és alaki törvényekben és a birósági szervezetben többszörös gyökeres változások jöttek közbe. A telekkönyvek kezelése különböző és nem ritkán olyan hatóságokra volt bizva, a melyek feladatuknak megfelelni képtelenek voltak. Az örökösödési eljárás hosszú időn át el volt hanyagolva. A telekkönyv átalakítását az úrbéri rendezéshez és tagosításhoz képest nagyrészt a lehető legselejtesebben foga-

[1] A polgárosított határőrvidék 9 telekkönyvi hatósága közül ez idő szerint a betétszerkesztési eljárás még csak a pancsovai törvényszéknél, a titeli és a temes-kubini járásbiróságnál folyik.

[2] Teljes czime: «Regulamentum in merito manipulationis librorum fundualium, inscriptionum item et intabulationum.»

[3] Három külön könyvből áll: a tulajdonképeni telekkönyvből (libro fondale), a tulajdonátruházási könyvből (libro d'inscrizioni), a melybe az átruházási okiratokat, és a teherkönyvből (libro tavolare), a hová a jelzálogjogot megalapító okiratokat szóról szóra beiktatják.

natosították. A telekkönyv mint új és jelentőségében eléggé fel nem ismert intézmény irányában a lakosság eleinte általában, és sok helyütt a legújabb időig is határozott közönyt tanusított. Ezek és még egyéb számos körülmény és befolyás azt eredményezték, hogy a helyszineléskor készült és illetőleg később átalakított telekjegyzőkönyvek a «hiteltelekkönyv» különben is fokozott követelményeinek többé alig felelnek meg.

A telekk. rend. 44. §-a szerint a telekjegyzőkönyvekből készítendő volt «különös betétek» szerkesztése egymagában épen nem elégítheti ki a földhitel, a nemzetgazdaság és a jogbiztonság igényeit; mert az említett körülmények közrehatása alatt a telekjegyzőkönyveknek az lett a főbajuk, hogy a tényleges birtokállapotot hiven fel nem tüntetik és ezzel az állapottal a jogfolytonosságra alapított telekkönyvi eljárás útján összhangzásba sem hozhatók; ezen a bajon pedig a betéteknek az idézett szakasz szerinti szerkesztése nem segíthet; és elhibázott eljárás is lett volna, az 1875: VII., az 1881 : XL. és XLII. t.-czikkeknél fogva életbe léptetett állandó kataszter által szolgáltatott becses anyagot a betétek szerkesztésénél föl nem használni, annál inkább, mivel úgy nemzetgazdasági, mint állampénzügyi szempontból kivánatos, hogy az adókataszter a telekkönyvvel összhangban vezettessék.

Mindamellett a telekk. rendeletek hatálybaléptétől kezdve egészen az 1886. évig a telekkönyvi állapotok javítása tekintetéből — eltekintve némely csekélyebb jelentőségű törvénytől és az 1869. april 8-án kelt szabályrendelettől — alig történt valami.

Ekkor azonban a törvényhozás az említett körülmények megfontolása mellett az 1886 : XXIX. t.-czikkben elrendelvén azt, hogy a telekk. rendeletek szerint vezetett telekjegyzőkönyvekből ugyane törvény értelmében telekkönyvi betétek szerkesztendők (1. §.), ezt a szerkesztést akként vette czélba: hogy a betétek adatai a földadókönyv és az állandó kataszter adataival összhangban legyenek; hogy az által, hogy a tényleges birtoknak a szerkesztés alkalmával teljesítendő bejegyzésekre a lehetőleg messze terjedő befolyás engedtetik, a betétekben feltüntetett állapot a tényleges birtokállapottal megegyezzék; hogy a megszünt vagy hatálytalanokká vált és a nyilvánkönyv áttekinthetőségét nehezítő bejegyzések a betétekből kihagyassanak; hogy a telekjegyzőkönyvek hiányai pótoltassanak és az azokban előforduló hibás bejegyzések helyesbíttessenek; és hogy mindezeknél fogva oly nyilvánkönyv készíttessék, a mely a tényleges állapot és a betétek állapota közötti összhang a jövőre való fentartásának is biztosítékát nyújtsa.

A telekkönyvi betétek szerkesztése az említett törvény és az ennek végrehajtása tárgyában 1888. évi 9178. sz. a. kiadott Utasítás alapján megindult az 1888. év folyamán.[1] Az ebbeli eljárás az 1886 : XXIX. t.-cz.-nek szá-

[1] A telekkönyvi betétek szerkesztése eddig folyamatba tétetett és rész-

mosabb hiányait tüntette fel, és különösen nyilvánvalóvá tette, hogy a megállapított eljárás fölötte hosszadalmas és óvatosságában a nyilvánkönyvi jogok szükséges védelme által parancsolt alaposság követelményein is túlterjed. Ezért az alaptörvényt csakhamar követték az 1889 : XXXVIII., az 1891 : XVI. és az 1900 : XV. t.-czikkek, a melyek az 1886 : XXIX. t.-czikket novellaris alakban részint módosították, részint kiegészítették; a mi egyúttal új végrehajtási Utasítás kiadását tette szükségessé (1893. máj. 26-áról 19,665. sz. a.).

Tekintettel továbbá arra, hogy a betétszerkesztési munkálatok folyamatba tétele a mondottak szerint a földadó-kataszteri munkálatok előzetes befejezését feltételezi; hogy a betétszerkesztés befejezése, főleg a kataszter és a telekkönyv adatainak azonosításával járó nehézségek és az ezek leküzdésére szükséges hosszadalmas munka mellett évtizedek multán sem várható; és hogy másrészt a telekkönyv elhanyagolt volta egyes községekben és egész vidékeken sürgősen követeli, hogy legalább a legégetőbb bajok orvoslást nyerjenek és a telekkönyv legalább olyan állapotba hozassék, a melyben a jogbiztonság lényeges veszélyeztetése nélkül tovább vezethető: az 1892 : XXIX. t.-cz. a betétszerkesztési törvényeknek magával a betétszerkesztéssel szorosan össze nem függő és inkább a telekkönyvek helyesbítésére és azoknak a tényleges birtokállapottal egyezőkké tételére vonatkozó rendelkezéseit önállósította és olyanoknak jelentette ki, a melyek a telekkönyvi betétek szerkesztésén kivül és ezt megelőzőleg is foganatosithatók, a telekkönyvnek az úrbéri rendezés vagy tagosítás szerinti átalakítása alkalmával pedig foganatosítandók. Az ebbeli eljárás részleteit az 1893. jul. 8-án 24,366. sz. a. kiadott igazságügymin. rendelet szabályozza.

Mindezeken felül az 1886 : XXIX. t.-cz. 76., az 1889 : XXXVIII. t.-cz. 35., az 1891 : XVI. t.-cz. 23. és az 1892 : XXIX. t.-cz. 15. §-ai az igazságügyministert felhatalmazták, hogy a telekkönyvi rendeleteket a legkülönbözőbb irányokban a megváltozott és ujonnan felmerült igényekhez képest módosítsa és pótolja.

Ebből a felhatalmazásból eredőleg 1888. óta sűrű rendben megjelen-

ben be van fejezve a pestvidéki, székesfehérvári, egri, pécsi, szabadkai, zombori, kalocsai, szegedi, kecskeméti, nagyváradi, komáromi, pozsonyi, szolnoki, nyitrai, újvidéki, nyiregyházi, s.-a.-ujhelyi, szatmárnémeti, törvényszékek és a budapest I—III. ker., a váczi, monori, nagykátai, ráczkevei, szentendrei, moóri, gyöngyösi, hatvani, mohácsi, topolyai, bajai, hódsághi, esztergomi, apatini, abádszálóki, bazini, bácsalmási, berettyóújfalvi, csongrádi, dárdai, dunaadonyi, dunaszerdahelyi, élesdi, érsekújvári, fehérgyarmati, galántai, galgóczi, gödöllői, hajdubözörményi, hajdunánási, h.-m.-vásárhelyi, jászapáti, jászberényi, kiskőrösi, kulai, kunfélegyházai, kunszentmiklósi, margittai, mátészalkai, mezőtúri, nagykállói, nagykárolyi, nagyszalontai, nagyszombati, palánkai, pécsváradi, sásdi, siklósi, somorjai, székelyhidi, tatai, tenkei, tiszafüredi, vaáli, vágsellyei, zentai járásbiróságok mint telekkönyvi hatóságok területén.

tek a telekkönyvi intézményre vonatkozó miniszteri rendeletek a nélkül, hogy a felhatalmazás mindeddig is ki volna merítve.[1]

10. §. A magyar telekkönyvi jog forrásai és irodalma.

A telekkönyvi jog fő forrása: az 1855. évi deczember 15-én, illetőleg az 1870 febr. 5-én kelt rendelet, a melyek mindenike két részből áll. Az első rész az új telekkönyv közzétételét és az annak folytán előforduló ügyletek kezelését, a második rész az új telekkönyv vezetését tárgyazó szabályokat tartalmazza.

A telekkönyvi rendeleteken kivül a telekkönyvi jog forrásai:

1. Az osztrák általános polgári törvénykönyv mindazon rendeletei, a melyek a telekkönyvi rendelettel kapcsolatban állanak, és valamely telekkönyvi jog megszerzésére vagy elenyésztésére alapul szolgálnak.

2. Az ideigl. törvénykezési szabályok I. részének XII. fejezete, a mely a telekkönyvi rendeletet minden idetartozó póthatározatokkal együtt némi módosításokkal hatályában fentartotta.

3. Az 1869. évi márczius 30-án kelt igazságügyminiszteri rendelet, a mely kimondja, hogy az ideiglenes törvénykezési szabályoknak a telekkönyvekről szóló fejezetéből a 145., 149., 150., 154., 156. és 158. §§-ok továbbra is fentartatnak.

4. A telekkönyvi előmunkálatokra s különösen a telekkönyvi helyszínelésre vonatkozó rendeletek; és pedig: Magyarországra nézve az 1853 ápril 18-án, 1853. évi szeptember 16-án és 1855. február 26-án, Erdélyre nézve az 1867. november 8-án és 1870. január 17-én kelt igazságügyminiszteri rendeletek.

A telekkönyvi rendeletekre s a telekkönyvi intézményekre vonatkozó egyéb törvények és fontosabb rendeletek időrendben:

5. Az 1856. november 20-án kelt miniszteri rendelet: a hirdetményi határidő lejárta után foganatosítandó telekkönyvi kiigazításokról.

6. Az 1857. márczius 7-én kelt miniszteri rendelet a betáblázott adóslevelek elvesztése esetén fogannatositandó jelzálog-átkebelezésekről.

7. Az 1858. február 6-án kelt miniszteri rendelet a hirdetményi határidő után bejelentett jolzálogi átkebelezésekről.

8. Az 1858. márczius 29-én kelt miniszteri rendelet a végrehajtási összeírás alapján eszközlendő jelzálog-átkebelezésről.

9. Az 1859. január 18-án kelt, a gyökeres iparjogok bejegyzését tárgyazó miniszteri rendelet.

10. Az 1859. augusztus 1-én kelt miniszteri rendelet a rangsorozat feljegyzése tárgyában.

[1] Az egyes rendeletek ott fognak közöltetni, a hol tárgyuknál fogva a munka rendszerébe beillenek.

11. Az 1860. szeptember 19-én kelt miniszteri rendelet a jelzálogos követelések beperléséről.

12. Az 1868 : I. törvényczikk a vasutak és csatornák telekkönyvezéséről.

13. Az igazságügyi és közlekedési miniszternek 1869. márczius 8-án és az igazságügyi miniszternek 1870. augusztus hóban kelt rendelete az 1868 : I. t.-cz. végrehajtása tárgyában.

14. Az 1868 : XXIX. törvényczikk a szőlődézsma megváltásáról.

15. E törvény foganatosítására nézve 1870. szeptember 15-én és 1870. junius 22-én kiadott igazságügyminiszteri rendeletek.

16. Az 1869. évi ápril 8-án 2579. sz. a. kelt szabályrendelet a birtokszabályozások folytán szükségessé vált átalakításoknál követendő eljárásról.

17. Az 1874 január 31-én kelt igazságügyminiszteri rendelet a hiteltelekkönyvek körüli hiányok megszüntetéséről.

18. Az 1874 ápril 2-án 9070. sz. a. kelt igazságügyminiszteri rendelet, az elveszett vagy elrongyolt telekkönyvi lapok pótlásáról.

19. Az 1880 : XLVI. t.-cz. a telekkönyvi rendeletek pótlásáról és módosításáról.

20. Az 1881 : LIX. és LX. törvényczikkek némely rendelkezései.

21. Az 1886 : XXIX. t.-cz. a telekkönyvi betétek szerkesztéséről.

22. Az 1886. ápr. 20-án 13,091. sz. a. kelt igazságügyminiszteri rendelet, a vízjogi törvény III, fejezetében meghatározott vízvezetési szolgalmak telekkönyvi bekebelezése tárgyában.

23. Az 1888. mart. 4-én 675. sz. a. kelt i. m. rendelet, a telekkönyvezés alkalmával elkövetett szabálytalanságoknak hivatalból leendő helyesbítése tárgyában (az 1886 : XXIX. t.-cz. 76. §. 10. pontja alapján).

24. Az 1888. mart. 5-én 947. sz. a. kelt i. m. rendelet (I.) a jelzálogintézeteknél stb. fennálló jelzálogkölcsönök conversiója alkalmával a zálogjognak az új kölcsönből kifizetendő tehertételek rangsorozatában való bekeblezéséről (1886 : XXIX. t.-cz. 76. §. 6. pontja alapján).

25. Ugyanez a rendelet (II.), az egyetemleges zálogjog törlésének a mellékbetétbe való bevezetése tárgyában (id. §. 7. p,)

26. Ugyanez a rendelet (III.), a törlési kereset határidejének megrövidítése és a megindítás szándékának bejelentése tárgyában (id. §. 8. p.)

27. Ugyanez a rendelet (IV.), az ősiségi nyilt parancs szerint elenyészett vagy elévülés folytán megszünt jogok törlése, valamint a ki nem fizethető, de birói kézhez letétel által fedezett tehertételek törlése iránt indított keresetek jegyzőkönyvi tárgyalása és soron kívül elintézése tárgyában (id. §. 9. p.).

28. Ugyanez a rendelet (V.), a telekkönyvi bejegyzés alapjául szolgáló okiratok magyar nyelven kiállítása, vagy azokról hiteles fordítás csatolása tárgyában (id. §. 12. p.), és az annak kiegészítéseül 1889. febr. 11-én 514. sz. a. kiadott rendelet.

29. Az 1888. aug. 26-án 2819. sz. a. kelt i. m. rendelet, a kőszénkutatási, kőszénbánya-nyitási és kőszénkiaknázási jog bekebelezése és előjegyzése tárgyában (id. §. 3. p.).

30. Az 1888. okt. 15-én 3834. sz. a. kelt i. m. rendelet a telekkönyvi betétek szerkesztése után a bejegyzési kérvényhez csatolt vázrajznak a kataszteri térkép scálájának alkalmazásával készítése és annak a kataszter nyilvántartására hivatott hatósággal való közlése, továbbá a telki szolgalmak bejegyzése és a telekkönyvi betétek szerkesztése után az igény-bejelentések megszüntetése tárgyában (id. §. 1. és 4. p.).

31. Az 1889 : XXXVIII. t.-cz., az 1886 : XXIX. t.-cz. módosítása és pótlása tárgyában.

32. Az 1889. decz. 20-án 45,042. sz. a. kelt i. m. rendelet a betétek szerkesztésének megkezdése után érkezett kérvények és megkeresések elintézése tárgyában (1889 : XXXVIII. t.-cz. 35. §. 3. p.).

33. Az 1889. decz. 22-én 45,041. sz. a. kelt i. m. rendelet a volt úrbéreseknek a tagosítás vagy úrbéri rendezése alkalmával közösen kiadott legelő-, erdő- és nádas-illetőségek telekkönyvezése tárgyában (id. §. 6. p.).

34. Az 1890. jun. 2-án 20,326. sz. a. kelt i. m. rendelet, a volt úrbéresek részére közösen kiadott birtokilletőségek felosztása folytán keletkezett részek telekkönyvezésénél követendő eljárás szabályozása tárgyában (id. §. 7. pont.)

35. Az 1890. jun. 14-én 22,188. sz. a. kelt i. m. rendelet, a volt úrbéresek részére legelőilletőség fejében kiadott erdőbirtok helyes telekkönyvezése tárgyában.

36. Az 1891 : XVI. t.-cz., az 1886 : XXIX. és 1889: XXXVIII. t.-czikkek módosításáról és pótlásáról.

37. Az 1891. okt. 1-én 16,386. sz. a. kelt i. m. rendelet, a magyar földhitelintézet által engedélyezett talajjavítási kölcsönnel terhelt ingatlanokra vonatkozó telekkönyvi kitüntetések (feljegyzések) tárgyában (1889 : XXX. t.-cz. 36. §.).

38. Az 1891. okt. 10-én 30,938. sz. a. kelt i. m. rendelet a hirdetményi határidő alatt a telekkönyvi betétekbe felvett ingatlanokra és ezek haszonélvezetére vezethető végrehajtási korlátozásai és módozatai tárgyában (1891 : XVI. t.-cz. 23. §. 2. p.).

39. Az 1892. mart. 27-én 8688. sz. a. kelt i. m. rendelet, a birtokrészleteknek az egyik község telekkönyvéből más község telekkönyvébe való átvitelénél követendő eljárás szabályozása tárgyában (id. §. 3. p.).

40. Az 1892. okt. 27-én 33,933. sz. a. kelt i. m. rendelet a telekkönyvi betétekbe fel nem vett, a betétek szerkesztése után képződött vagy magánforgalom tárgyává vált ingatlanok telekkönyvezése tárgyában (1889 : XXXVIII. t.-cz. 35. §. 4. p.).

41. Az 1892 : XXIX. t.-cz., a tényleges birtokos tulajdonjogának a

telekjegyzőkönyvekbe bejegyzéséről és a telekjegyzőkönyvi bejegyzések helyesbítéséről.

42. Az 1893. február 15-én 44,987/892. sz. a. kelt i. m. rendelet az elenyészett zálogvisszaváltási és más jogoknak perén kívüli eljárás útján való törlése tárgyában.

43. Az 1893. máj. 26-án 19,661. sz. a. kelt i. m. rendelet a nem telekkönyvezett vagy többszörösen telekkönyvezett ingatlanoknak a betétek szerkesztésekor a tényleges birtokos nevére történt felvétele ellen használható jogorvoslatok szabályozása tárgyában.

44. A telekkönyvi betétek szerkesztéséről szóló törvények végrehajtása tárgyában 1893. máj. 26-án 19,665. sz. a. kiadott Utasítás.

45. A tényleges birtokos tulajdonjogának a telekjegyzőkönyvekbe bejegyzéséről és a telekjegyzőkönyvi bejegyzések helyesbítéséről szóló 1892 : XXIX. t.-cz. hatálybaléptetése és végrehajtása tárgyában 1893. jul. 8-án 24,366. sz. a. kiadott i. m. rendelet.

46. Az ugyane tárgyban 1893. okt. 10-én 37,958. sz. a. kiadott i. m. rendelet.

47. Az ugyan e tárgyban 1893. nov. 2-án 41,095. sz. a. kiadott i. m. rendelet.

48. A m. kir. kincstár tulajdonát képező ingatlanok a telekkönyvi betétekbe való felvételének és az ugyanezen ingatlanokra vonatkozó telekk. ügyekben követendő eljárás szabályozása tárgyában 1894. jan. 31-én 4196. sz. a. kiadott i. m. rendelet.

49. Az 1894. jul. 1-én 26,666. sz. a. kiadott i. m. rendelet azoknak a korlátozásoknak és módozatoknak szabályozása tárgyában, a melyek szerint az 1892 : XXIX. t.-cz. szerint helyesbített telekjegyzőkönyvbeli ingatlanokra a hirdetményi határidő alatt végrehajtás vezethető.

50. A 33. pontban említett rendelet módosítása tárgyában 1895 nov. 22-én 51,407. sz. a. kiadott i. m. rendelet.

51. Az 1896. decz. 28-án 70,971. sz. a. a nem létező, elveszett vagy hiányos telekkönyvi térképek pótlásánál követendő eljárás szabályozása tárgyában kiadott i. m. rendelet.

52. Az 1896. decz. 28-án 70,972. sz. a. kiadott i. m. rendelet a telekkönyvi póthelyszinelés szabályozása tárgyában.

53. A phylloxera által elpusztított szőlők felujításának előmozdításáról szóló 1896 : V. t.-cz. végrehajtása tárgyában 1897. febr. 3-án 6758. sz. a. kiadott i. m. rendelet.

54. A telekkönyvi betéteknek a polgárosított határőrvidéken való elkészítése tárgyában 1897. aug. 23-án 47,532. sz. a. kiadott Utasítás, és a telekkönyvi rendelet ugyanottani életbeléptetése tárgyában kiadott i. m. rendelet.

55. Az 1900 : XV. t.-cz., az 1886 ; XXIX., 1889 : XXXVIII. és 1892 : XXIX. t.-cz. módosításáról és kiegészítéséről.

56. Az 1900. jul. 6-án 40,735. sz. a. kiadott i. m. rendelet az 1900: XV. t.-cz. végrehajtása tárgyában az ártérminőség telekkönyvi feltüntetéséről a betétszerkesztés folyamán.

57. Az 54. alatt említett Utasítás módosítása tárgyában 1900. szept. 1-én 48,160. sz. a. kiadott i. m. rendelet.

58. Fiume városában és kerületében a telekkönyvi betétek elkészítése és az 1855. évi decz. 15-iki telekkönyvi rendelet életbeléptetése tárgyában 1900. nov. 25-én 67,785. sz. a. kiadott i. m. rendelet, és az egyúttal kiadott Utasítás.

A telekkönyvi rendtartás tárgyában megjelent irodalmi művek közűl kiemelendők:

Proschke Károly: Gyakorlati kézikönyv a telek- és betáblázási könyveknek Magyarországban és a temesi bánságban behozatalára és vitelére. (Magyar és német nyelven.) Bécs, 1851.

Balogh István: Útmutatás a telek- és betáblázási könyvek vezetésére. Pest, 1852.

Szokolay István: A telekkönyvek vezetése. (Megjelent a jogtudományi és törvénykezési tár I., II. és III. füzetében 1856-ban.)

Utasítás a helyszínelési hivatalok számára, az 1855. évi deczember 15-én kelt igazságügyminiszteri rendelet megismertetéseül. A cs. kir. igazságügyi miniszterium meghagyásából kiadatott a budapest-kerületi cs. kir. telekkönyvi igazgatóság által. Pest, 1857.

Fiedler Ignácz: A telekkönyvi törvény gyakorlati alkalmazása. Pest. I. kiadás 1856. II. kiadás 1869. III. kiadás 1871.

Mészáros Károly: A telekkönyvi törvény 1857.

Rényi Rezső: A telekkönyvi törvények magyarázata. Pest, 1862.

Schnierer Gyula: A telekkönyvi eljárás rendszeres kézikönyve. I. kiadás. Pest, 1864. II. kiadás 1871.

Halmosi Endre: A telekkönyvi rendszer alapelvei. Sopron, 1865.

Fiedler Ignácz: A magyarhoni telekkönyvi eljárás vázlata. Pest, 1866.

Kassay Adolf: A magyar-erdélyi telekkönyvi rendtartás. Pest, 1871.

Zlinszky Imre: A telekkönyvi rendtartás (1855 deczember 15-én kelt rendelet) és az erre, valamint ingatlanokra eszközlendő végrehajtási eljárásra vonatkozó későbbi törvények és rendeletek magyarázata. Pest, 1873.

Dr. Herczegh Mihály: A telekkönyvi rendtartás Magyarországban és Erdélyben. Pest, 1873.

Dr. Imling Konrád: Telekkönyvi rendeletek, az azokra vonatkozó későbbi törvényekkel és rendeletekkel, a m. kir. Curia, a fennállott legfőbb itélőszék és a budapesti kir. itélőtábla elvi jelentőségű határozataival. Budapest, 1886.

Süteő Rudolf: A telekkönyvi betétek szerkesztéséről intézkedő

1886: XXIX. t.-cz. és az annak végrehajtása tárgyában kiadott Utasítás magyarázata. Budapest, 1889.

Káplány Géza: Telekkönyv, birtokrendezés, telekkönyvi átalakítás, betétszerkesztés. I. k. Telekkönyv. Budapest, 1890.

Biró Antal: A telekkönyvi betétek szerkesztése, az úrbéri birtok egyénenkénti felosztására vonatkozó törvények és rendeletek gyűjteménye. Győr, 1891.

Dr. Török István: A telekkönyvi betétszerkesztés rendszere. 1900.

Végre: a Káplán G. és dr. Török I. szerkesztése alatt Szegeden megjelenő «Telekkönyv» czimű folyóirat.

Német nyelven:

Edelsberg: Handbuch über das Grundbuchwesen. Pressburg, 1857.

Dr. Ferdinand Schuster: Anleitung zum Studium der neuesten gesetzlichen Beütimmungen über die Einrichtung und Führung des Grundbuchs. Wien, 1857.

A magyar és az osztrák telekkönyvi törvények között létező szoros kapcsolatnál fogva az utóbbi törvény felől megjelent művek is sikerrel használhatók lévén, ezek közűl is szükségesnek tartjuk felemlíteni a kiválóbbakat:

Kopetzky: Anleitung zum Verfahren in Grundbuchsachen. Wien, 1871.

Schein: Von der Grundbuchsführung. Graz, 1830.

Schopf: Grundbuchsverfassung in den deutschen, böhmischen und galizischen Provinzen. Wien, 1837.

Minasievitz: Systematische Darstellung des Tabularbesitzes nach öster. Recht. Lemberg, 1832.

Klepsch: Das österreichische Tabularrecht. Prag, 1862.

Füger von Rechtborn: Systematische Darstellung der Rechtswirkungen der Einträge in die öffentlichen Bücher. Wien, 1865.

Hahn: Studien über Landtafelwesen. Wien, 1866.

Dr. Adolf Exner: Das österreichische Hypothekenrecht. Wien, 1876.

Jónás B.: Zur Reform d. Hypotheken-Creditwesens in Ungarn. Wien, 1883.

ELSŐ RÉSZ.

A telekkönyvi előmunkálatok. A telekjegyzőkönyvek közzététele s az annak folytán előforduló ügyletek.

ELSŐ FEJEZET.

A telekkönyvi előmunkálatok.

1. §. A helyszínelés.

A helyszínelés (Localisirung) elnevezéssel a helyszínén a telekkönyv szerkesztésének előkészítéseül teljesítendő eljárást jelezzük.

Ilynemű eljárás Magyarországban tulajdonképen már csak a polgárosított határőrvidék néhány községeire nézve van hátra, a melyről még semmiféle telekkönyv nincsen. De az ebbeli eljárás az 1897. évi 47.532. sz. rendelet 7—34. §-aiban különlegesen van szabályozva. A póthelyszínelés pedig az 1896. évi 70.972. számú rendelet értelmében történik.

Mindamellett gyakorlati tekintetből is ismerni kell a helyszínelés általános szabályait; részint azért, mert a most is gyakori póthelyszínelésnél, a mennyiben az 1896. évi 70.972. számú rendelet másképּ nem intézkedik, azok a szabályok irányadók, részint mert a telekkönyv természete csak úgy válik nyilvánvalóvá, ha elkészítésének, szerkesztésének módját ismerjük.

A helyszínelés az 1853 ápr. 18-án kelt igazságügym. rendelet («a telek- és betáblázási könyvek készítése végetti előmunkálatok elrendelése»), az 1853 szept. 16-án kiadott «helyszínelési utasítás», az 1854. julius 23-iki igazságügymin. rendelet («Kitanítás az 1853. szept. 16-iki helysz. utasítás végrehajtására nézve») és az 1855. febr. 26-iki rendelet («telekjegyzőkönyvek szerkesztése és hitelesítése tárgyában») értelmében ment végbe.

Az ebbeli terjedelmes szabályok lényege a következő:

A telekjegyzőkönyvek szerkesztésénél az ezzel foglalkozó bizottmánynak alapul szolgáltak: 1. az úrbéri irományok, 2. az utolsó birtokszabályozás felőli okiratok, 3. a földadó kataster.

E munkálatoknál annak a kérdésnek eldöntése volt főfontosságú:

1. kinek nevére veendő fel az ingatlan?

2. miként veendő az fel?

Az első kérdésre nézve irányadó volt, hogy a helyszínelés czélja nem a tulajdonjog tisztázásában áll, hanem, hogy a helyszínelés csak a birtoklás alapján való felvételre irányul, és ennélfogva az ingatlant rendszerint a birtokos nevére kell felvenni, azokat pedig, a kik ennek ellenében már a helyszínelés alkalmával tulajdoni igényeket jelentettek be, igényeik érvényesítésével, a majd annak idején tudtul adandó határidőben a telekkönyvi hatósághoz kell utasítani.

Ha a birtokos jogczímét okiratokkal mutatta ki, azok másolatait a telekjegyzőkönyvhez kellett csatolni.

Ideiglenes birtoklásnál, p. o. zálog-, hajadon- vagy özvegyi jog alapján, az ideiglenes birtoklás czímének kitüntetése mellett az ingatlant a valóságos birtokos, p. o. a zálogba adó, az atya vagy férj hagyatéka nevére vették fel; jogi személyeknél, p. o. egyházak, plébániáknál stb., ezek a jogi személyek (testületek) és nem a birtok ideiglenes birlalói (p. o. papok, tanítók stb.) voltak felveendők.

Ha valamely örökhagyó 1853. május 1-je, mint az osztrák polgári törvénykönyv behozatalának napja (Erdélyben szeptember 1-je) előtt halt el, az örökösök által felmutatott osztálylevél alapján, a hagyatékot egyes részei az ekként igazolt örökösök nevére kellett írni; ha ily osztálylevelet fel nem mutattak, vagy az örökjogra nézve kétely támadt, az örökhagyót, illetőleg hagyatékát kellett birtokosul beírni. Az osztrák polgári törvény uralma alatt (1853. május 1-től 1861. julius 18-ig) az örökjog átadási okirattal (Einantwortungs-Urkunde) volt igazolandó, az ideiglenes törvénykezési szabályok hatálya alatt (1861. julius 18-tól 1869. junius 1-ig) annak helyét a birtokbizonyítvány pótolta, az 1868: LIV. t.-cz. hatálya alatt a hagyatéki ingatlan átadását rendelő végzés volt a felvétel alapja (414., 581. §.); az 1894: XVI. t.-cz. 72. §-a értelmében pedig hagyaték-átadó végzés alapján történik a felvétel, ilyennek hiányában pedig az ingatlant az örökhagyó tulajdonául kell felvenni.

A birtokállás felvételére a kötelező szabályok állanak:

A telekjegyzőkönyvbe fel kell venni minden földtért (telket), a mennyiben az magán jogviszonyok alapjául szolgál; tehát közjavak, mint utak, folyók, csatornák, kikötők stb. a felvételnek nem tárgyai.[1]

Az egyes ingatlanokból külön telekkönyvi jószágtesteket kell alakítani. E tekintetben megkülönböztetendők:

a) a nemesi,

b) a volt jobbágy- és

c) a polgári ingatlanok.

I. A nemesi ingatlanok felvételénél a következő szabályok állanak:

[1] A vasutak és csatornák telekkönyvezésére az 1868: I. törvényczikk külön szabályokat állított fel.

a) Minden oly nemesi ingatlan önálló telekkönyvi jószágtest, a melyet vagy egy személy, vagy több személy ugyan, de testileg osztatlanul birtokol, és pedig ugyanabban a megyében lévő minden tarlozékaival együtt (ú. n. össztelekjegyzőkönyv); szabadságában áll azonban az illető birtokosnak, egy jószágból több jószágtestet alakíttatni.

b) Szabadságában áll az illető birtokosoknak, egy megyében lévő ingatlanaikat, azoknak más megyében lévő tartozékával egyesíteni, ha az ingatlanok tehermentesek vagy ugyanazokkal a tartozásokkal terhelvék.

c) Közbirtokossági és nemesi községekben minden beltelekkel ellátott telek külön telekkönyvi jószágtestté lesz.

Ha valaki egy községben több kültelket vagy beltelket bír, lakás nélkül, szabadságában áll, ezeket mind, vagy többeket közülök, egy telekkönyvi jószágtestté egyesíteni, vagy azokból maguk között, vagy valamely beltelekkel egyesítve, külön jószágtestet alakítani.

A közbirtokosság vagy község egyetemét illető ingatlanokat, mint külön jószágtesteket kell felvenni.

d) Más nemesi fekvőségek, a melyek sem nem alkatrészei valamely nemesi birtoknak, sem közbirtokosságokhoz nem tartoznak, mint külön jószágtestek veendők fel; ide tartoznak a puszták, a melyekre nézve különösen meg kell jegyezni, hogy ha a puszta több birtokos között tényleg meg van osztva, minden osztályrész, mint egész telekkönyvi jószágtest külön veendő fel, és ha a pusztában más községekbeli lakosok egyes részleteket (p. o. szőlőket) bírnak, azokat is külön részletszámok alatt külön jegyzőkönyvbe kell beírni.

e) Ha valamely közös vagyon felosztatott, annak egyes részeit az osztály szerint kell felvenni. Ha egyes részek, p. o. malmok, gyárak, erdők, legelők stb. közös ingatlan gyanánt maradtak, ezek külön telekjegyzőkönyvbe kerülnek, és pedig, ha a birtoklás aránya határozott, annak kitüntetésével, ha nem határozott, határozatlan arányban.

f) Oly esetben, a mikor a föld tulajdona és a fölülépítmények (superædificatum) külön személyeké — habár e részben per van is folyamatban, — a tényleges viszonyt kell bejegyezni, ha pedig az osztott tulajdon kétségtelen, azt határozottan ki kell tüntetni.

g) A volt földesúr és a jobbágyok közös használatában lévő legelő, annak megemlítésével, hogy mely ingatlanhoz tartozik, mint önálló telekkönyvi jószágtest, külön telekjegyzőkönyvbe veendő fel.

h) Ha az ingatlan haszonbérbe van adva, a haszonbér is bejegyezhető, de csak oly esetben, a mikor a haszonbéri szerződést az 1840. évi XXII. t.-cz. 37. §-a[1] szerint kötötték és érvényesítették.

[1] «A törvényes bizonyság előtt kötött, átadással megerősített és az illető törvényhatóságnak bemutatott haszonbéri szerződések, ha a haszonbérbeadó esik csőd alá, a csőd idején is megtartják érvényüket.»

II. A volt jobbágyi, vagyis azokra a fekvőségekre nézve, a melyeknek viszonyait az 1853. évi május 2-án kelt úrbéri pátens szabályozta, vagy a melyek viszonyai ezekhez hasonlók voltak, a helyszinelésre nézve következő szabályok szolgálnak irányadóul:

a) Minden osztatlan jobbágytelket vagy hasontermészetű fekvőség mint külön telekkönyvi jószágtestet kell felvenni.

b) Az illető birtokosnak azonban szabadságában áll, abban az esetben, ha ő több ily telek tulajdonosa, azokat egy jószágtestté egyesíteni, a mikor az ingatlanok egy községben vannak és egy belteleknek a tartozékai. Két beltelek egy birtoktestté nem egyesíthető.

c) Ha ily természetű fekvőségek adásvétel, megváltás, vagy más jogügylet következtében a volt földesúr birtokába jutottak, annak jogában áll azokat vagy saját birtokához iratni,vagy külön telekjegyzőkönyvbe felvétetni.

d) A községnek mint ilyennek birtokában lévő ingatlanokat egy jószágtestként kell felvenni, ha csak az egyes ingatlanok minőségénél vagy rendeltetésük különös czéljánál fogva, azok külön felvétele indokoltnak nem mutatkozik.

e) A rétekre nézve szabályúl állt, hogy ott, a hol a rétet az úrbéresek közösen használták ugyan, de a telkek kiegészítő részeül: a rétek, mint külön telekkönyvi jószágtestet kell felvenni, és a felvételnél azon telkek telekjegyzőkönyvi számait, a melyekhez a rét tartozik, és ha tisztába hozható, a birtoklási arányt is fel kell tüntetni.

III. A polgári javakra nézve szabály:

a) hogy minden különálló ház azzal a földterülettel, a melyre épült, a hozzá tartozó udvarral, kerttel és beltelekkel egy telekkönyvi jószágtestként veendő fel;

b) ha az ily ház tulajdonosa kültelkeket is bír, ezeket a beltelekkel egy jószágtestként abban az esetben kell felvenni, a mikor a törvény vagy gyakorlat szerint a beltelekkel összetartozó egészet képeznek, vagy a mikor a tulajdonos az egyesítésbe beleegyezik; ellenesetben a bel- és a külső birtok külön-külön telekkönyvi jószágtestté alakul;

c) ha valamely beltelek házhelynek van kijelölve, mint ilyen szintén külön jószágtestté veendő fel;

d) hasonlóan külön jószágtestté lesznek a polgári javak között lévő nemesi birtokok.

Oly fekvőség felvételénél, a mely a fentebbi osztályok egyikéhez sem tartozik, azon osztályzat alapelvei szerint kell eljárni, a mely osztályzatban foglalt ingatlanhoz a kérdéses fekvőség minősége legközelebb áll.

2. §. A telekjegyzőkönyvek felvétele.

A helyszínelő bizottmányok által felvett helyszínelési jegyzőkönyvekből szerkesztették a telekjegyzőkönyveket. E részben az 1855. február 26-án kelt rendelet következő szabályai szolgálnak zsinórmértékül:

A telekjegyzőkönyv három lapból áll: az *A.* (birtokállási)-, *B.* (tulajdon)- és *C.* (teher)-lapból. A helyszínelés folytán való felvétel főleg az *A.* lapra vonatkozik.

Minden telekjegyzőkönyv *A.* lapján

a) jobbról a telekjegyzőkönyv száma, balról a község neve vezetendők be;

b) ezután közepén a birtokos neve;

c) ezt követi: az egyes telekkönyvi jószágtestek megnevezése, a melyek, ha több birtokrészletből állanak, I., II. stb. római számokkal jelölendők meg; ezek alatt a sorszámokat, azután a helyrajzi (részlet-) számokat, az egyes ingatlanok helyi megnevezését, és végül azok térmértékét — a mennyiben kinyomozható — kell bejegyezni. A sorszámok, ha több római számmal megjelölt birtoktest van egy telekjegyzőkönyvben, minden egyes birtoktestnél I-től kezdődnek.

Azokat a birtokrészleteket, a melyek mindegyike külön telekkönyvi jószágtest, ✝ alatt kell felvenni, minőségük szerinti elnevezéssel, p. o. szőlő, erdő stb. Ezeknél a részleteknél is, habár azok mindegyike külön jószágtest, és így tulajdonjogilag külön átruházható és külön megterhelhető, a sorszámok a † jel alatt felvett ingatlanokra nézve 1-től kezdve folytatódnak. Az *A.* lap jobb szélén a jegyzetek számára külön rovat marad.

A telekjegyzőkönyv *A.* lapja ezek szerint a következő:

Gyón *526. sz.*

Dienes László** és neje született **Péter Anna
(egyenlő arányban).

Sor-szám	*Helyrajzi szám*		*Hold*	□*-öl*	*Jegyzet*
		I.			
1	325	Ház 325. ö. sz. és beltelek	1	—	
2	458	Szántó a Ludasban... ...	2	500	
3	470	Szántó a Füzesben ...	5	150	
		II.			
1	540	Szántó a Külmezőn... ...	11	40	
2	541	Szántó a Külmezőn ...	10	—	
		†			
1	315	Szőllő az Ujhegyen... ...	—	600	
2	420	Szőllő az Öreghegyen...	1	—	
		†			
1	812	Erdő...	3	—	
2	950	Irtás a Bánomban ...	1	20	

A *B*. (tulajdonlap) csak a rendes telekkönyvi bejegyzés által szerzett tulajdonjogok bevezetésére lévén rendelve, az az első felvételkor rendszerint kitöltetlen maradt. Kivételül csupán a haszonbérletek, ha azok érvénye a fentebb előadott módon megállapítható, a *B*. lapra be voltak vezetendők. Rendszerint üresen maradt a *C*. lap is, a mely a terhek bejegyzésére van rendelve, és a melyre bejegyzések csak a telekkönyvvek közzététele után, rendes birói végzések alapján történhetnek. Kivételkép azonban a helyszínéleskor bejelentett és az érdeklett felek által elismert készpénzbeli örökségi osztályrészeket és a hozományokat erre a lapra zálogjogilag bevezették.

A térmértékben a hold 1600 □ öllel számíttatik, s ezért, ha valamely mérnöki munkálatban más területű holdak fordulnak elő, ezeket 1600 öles (katasztrális) holdakra kell átszámítani.

3. §. A telekjegyzőkönyvek hitelesítése.

A helyszínelés befejezése és annak alapján a telekjegyzőkönyvek felvétele után ez utóbbiakat hitelesíteni kell.

A hitelesítés a községi elöljáróság és a volt uradalmi képviselő jelenlétében olykép történik, hogy az egyes telekjegyzőkönyveket felolvassák és azokat, ha ellenök kifogás nem tétetik, a birtokos vagy helyettese, s ha az jelen nem volna, a községi bizottmányi tagok egyike aláirja.

Minthogy az aláirás egyik czélja az is, hogy további hozzáirások ne történhessenek, ha a *B*. vagy *C*. lapokon fordulnak elő bejegyzések, azokat is alá kell irni.[1]

A helyszínelés alkalmával bemutatott okiratok és megbizások a telekjegyzőkönyvhöz fűzendők.

Ha a telekjegyzőkönyvben felvett összes ingatlanok a hitelesítésig más birtokosra szállottak, az előbbi birtokos neve kereszthuzással törültetvén, alatta az új birtokos neve jegyeztetik be; hasonlóan ha csak egyes

[1] A telekkönyvi felvétel az által, ki a telekkönyvet a helyszíneléskor sajátkezűleg aláirta, többé meg nem támadható (C. 5270/1870. sz. Döntvénytár, régi folyam. IV. 9.). — A telekkönyv közokirat lévén, az aláirás hamis volta, úgyszintén a megtévesztés az által bizonyítandó, a ki állítja (C. 5270/1870., 10512/1871. és 5444/1877. sz.). — Arra nézve, hogy mily bizonyító erővel és hatálylyal bír a telekkönyvi felvételnek kézjegygyel történt ellátása, a judicatura meg nem állapodott. Míg p. o. az 1874. évi 8157. számu legf. itélősz. hat. szerint (Dvtár, r. f., XIII. 36.) a kézjegy magában véve még nem bizonyítja, hogy az írni nem tudó fél a felvétel helyességét beismerte; és mig az 1879. évi 3105. számú határozat szerint (Dvtár, r. f., XXIII. 29.) azt, hogy a kézjegyet valóban az tette, a kinek kézjegye gyanánt szerepel, a felvétel helyességét vitató félnek kell bizonyítani: addig a legf. itélőszék 1875. évi 2378. sz. a. (Dvtár, r. f., XIV. 148.) ismét azt mondotta ki, hogy miután a telekkönyv közokirat, az a kifogás, hogy az illető félnek azon lévő kézjegye nem valódi, a valóságot tagadó fél által bizonyítandó.

birtokrészletre nézve történt birtokváltozás, ez a birtokrészletet aláhúzzák, és az új birtokos részére nyitott telekjegyzőkönyvbe jegyzik be.

Rövid úton, illetőleg egyesség útján el nem intézhető peres viszonyokat az illető birtokrészletnél e szóval: «peres» fel kell jegyezni.

A hitelesítés bevégeztével az összes telekkönyvi munkálatok a telekkönyvi irodának adatnak át, a melynek további eljárását az 1855. évi deczember 15-ki rendelet részletesen előadandó határozatai szabályozzák.

4. §. A telekkönyvi intézménynek Erdélyre kiterjesztése végett foganatosított előmunkálatok.[1]

A telekkönyvi előmunkálatokat Erdélyben hivatalból, bizottmányi helyszínelés útján, adóközségenkint hajtották végre. Az előmunkálatok vezetésére ideiglenes telekkönyvi igazgatóságot állítottak fel. (1. §.)

A helyszínelést ideiglenesen felvett közegek teljesítették. (2. §.) Magát az eljárást a rendelet következőleg szabályozza:

A hivatalos hirdetésekre rendelt hirlapok útján, esetenkint közhirré tették, hogy a helyszínelés [melyik megyében, székben, vidékben, vagy önálló törvényhatósággal biró városban, és mikor fog kezdődni. (4. §.)

A helyszínelésről telekkönyvi jegyzőkönyveket vettek fel, melyeknek szerkesztésére a következő szabályok irányadók:

Minden ingatlan vagyonnak be kell a telekkönyvbe jegyeztetni, kivéve az Erdélyben még érvényben álló ausztriai általános polgári törvénykönyv 287-ik §-ában megnevezett köz- vagy nyilvános javakat, névszerint országos kő- vagy vasutakat, folyóvizeket és patakokat, közhasználatra szolgáló téreket, utczákat, erdei és mezei dülő-útakat és az oly bányabirtokokat, melyekre nézve törvényszerű bányakönyvek léteznek.

Valamely jószághoz vagy más fekvőséghez kapcsolt különös haszonvételek (királyi kisebb javadalmak) telekkönyv tárgyát nem képezik. A menynyiben az ily jogok valamely fekvőséggel oly kapcsolatban állanának, hogy attól elkülönítve sem el nem adhatók, sem meg nem terhelhetők, e körülmény a jegyzőkönyvben kifejezendő. (5. §.)

Hogy a hitel-telekköny jövőben az adóföldkönyv rendeltetésének is megfeleljen: a fekvőségek minden egyes birtokrészlet helyrajzi számának, a dülő nevének, a mívelési ág, térfogat, osztály és a tiszta jövedelemnek az adó-földkönyvből való átvételével jegyzendők be. (6. §.)

A fekvőségek felvételével egyidejüleg történik az azokra vonatkozó birtokjogoknak, a felek által felmutatott vagy hivatalos úton közlött hiteles okmányok, vagy ilyenek nem létében, a tényleges birtoklás alapján való bejegyzése is. (7. §.)

A fekvőségek telekkönyvi testekké alakítva jegyzendők be a telek-

[1] 1867. nov. 8-án kiadott igazságügyminiszteri rendelet.

könyvi jegyzőkönyvekbe. Telekkönyvi test csak a földből s azon álló épületekből állhat.

Ezeknek alakításánál az itt következő szabályok tartandók meg:

a) A szerzési czím különfélesége több fekvőségnek egy telekkönyvi testté egyesítését nem gátolja, ha mindenik szerzési czím kétségbevonhatlan tulajdonjogot alapít meg; de szabad tulajdon oly fekvőségekkel, a melyekhez a birtokosnak osztott vagy korlátozott joga van, sem külön hitelezők vagy külön igényt-tartók részére külön-külön biztosítékúl lekötött birtokrészek egy telekkönyvi testté nem egyesíthetők. Egyes fekvőségek is képezhetnek magukban telekkönyvi testeket, ha rendeltetésöknél vagy jogi tulajdonságaiknál fogva önállók.

b) Minden birtok, a melyet mint önálló gazdasági jószágot egy vagy több személy természetben osztatlanul bir, minden ugyanazon község határában fekvő tartozékaival rendesen egy telekkönyvi test gyanánt egy jegyzőkönyvbe veendő fel. A birtokosnak azonban, ha érdekei úgy kivánják, szabadságában áll, ugyanazon egy község határában fekvő birtokát is több telekkönyvi testekre osztva külön jegyzőkönyvekbe felvétetni.

c) Ha valamely főjószágnak ugyanazon törvényhatóságbeli több községben vannak tartozékai, fenmarad azon joga a birtokosnak, hogy a telekkönyvi jegyzőkönyvek kihirdetésekor kitüzendő határidő alatt, az ezekről községenkint felvett jegyzőkönyveknek egy fő-telekjegyzőkönyvben való kitüntetését jelen §. *a)* alatti szabályának megtartásával eszközölhesse. De más törvényhatóság területén fekvő tartozékok egy telekkönyvi jegyzőkönyben nem egyesíthetők.

d) Oly fekvőségek, a melyek özvegyi vagy hajadoni jogon, szerződés, vagy birói zálog, — vagy bármely jogczím mellett ideiglenes átruházás alapján biratnak, külön telekkönyvi jegyzőkönyvbe veendők fel.

e) Majorsági és irtványföldek, a melyek bizonyos évi szolgálmányok mellett az egykori jobbágyok birtokában és használatában maradtak, s az 1854. juniüs 21-ki nyilt parancs 16—19. §-ai által megválthatóknak nyilváníttattak, külön telekkönyvi testet képeznek.

f) Városi fekvőségeknél minden önálló ház azon telekkel, a melyen fekszik s a hozzátartozó udvarral kerttel vagy más területtel egy telekkönyvi testet képez.

Ha ily fekvőség tulajdonosa ugyanazon községben fekvő külső földeket is bir, úgy azok a házzal, ha törvény vagy törvényes szokás szerint eddig is összetartoztak, vagy egyesítésökbe a birtokos beleegyezik, mint egy telekkönyvi test veendők fel.

Ezen eseteken kívül ily földek külön telekkönyvi testekként kezelendők. (8. §.)

Egy és ugyanazon telekkönyvi jegyzőkönyvbe csak oly birtok jegyeztethetik be, a mely vagy egy személynek egyedüli, vagy több személynek ugyan, de természetben osztatlan tulajdona. Ha az egy telekkönyvi jegyző-

könyvbe bejegyzendő birtok aránya meg van határozva: úgy ez arány minden közös birtokosnál kifejezendő. (9. §.)

Ha az előmunkálatok folyama alatt valamely, már bejegyzett telekkönyvi testre nézve birtokváltozás adná elő magát, vagy egy ily telekkönyvi testnek természetben megjelölt egyes részei lennének más személyre átruházandók: első esetben a birtok vagy csak valamely egyes, vagy jogi személy részére, vagy több birtoktársak részére is ugyan, de testileg osztatlanúl az arány kitétele mellett jegyzendők be; az utóbbi esetben pedig a természetben megjelölt részek előbb azon telekkönyvi testtől, melyhez tartoztak, elválasztandók, azaz lejegyzendők, s azokat vagy mint önálló telekkönyvi testeket kell az új birtokos nevére nyitott új telekkönyvi jegyzőkönyvbe bejegyezni, vagy ha az új birtokos valamely telekkönyvi testet már bir, s ezzel a megszerzett birtok egyesíthető, azzal kell egyesíteni, azaz hozzáírni, mi által a szerzett rész annak kiegészítő alkatrészévé válik. Mindkét esetben az adóföldkönyv és telekkönyvi jegyzőkönyv közötti összhangzás fentartása szem előtt tartandó. (10. §.)

A bizottmányi tárgyalások a helyszínelés alkalmával nyilvánosak; ennélfogva minden érdekeltnek szabad jogai megóvása végett a tárgyalásoknál jelen lenni. A birtokosok kötelesek azon rendben, melyben fekvőségeik felvétel alá kerülnek, vagy törvényes, vagy megbizott képviselőik által a tárgyalásra megjelenni. A képviselőknek szükség esetében hiteles okmánynyal kell magukat igazolniok. Szerződésileg megbizott képviselőknek magára a telekkönyv-szerkesztési ügyletre szóló meghatalmazványt kell magukkal hozniok, mely az irománytár számára a telekkönyvi munkálatnál megtartandó. (11. §.)

Kiskorúak, vagy valamely más okból ügyeik önálló intézésétől eltiltott földbirtokosok helyett, azoknak törvényes képviselői tartoznak megjelenni. A gyám- és gondnoksági hatóságok, valamint a gyámok és gondnokok felelősség terhe alatt kötelesek arról gondoskodni, hogy a gyermekeket és gyámoltakat illető jogok a bizottmányi tárgyalások alkalmával érvényesíttessenek. A községi választmánynak szintén kötelessége a bizottmányt nemcsak a kiskorúak és gyámoltak jogaira, hanem a nőket, özvegyeket férjeik ingatlan vagyonára vonatkozólag az ország törvényei szerint megillető igényekre is figyelmeztetni, s felügyelni, nehogy a valódi tulajdonos helyett haszonbérlő, gyám, gondnok vagy jószágigazgató, kiknek valamely telekkönyvi test csak kezelése alatt van, jegyeztessék be tulajdonosul. (12. §.)

Ha a földbirtokos vagy törvényes képviselője a tárgyalásokról kimarad, s helyette kellően igazolt meghatalmazottja sem jelenik meg: a bizottmány a kimaradt birtokos költségére és veszélyére képviselőt nevez ki s a tárgyalást azzal végzi. A községi előljáró köteles ily tárgyalásokon jelen lenni s a tárgyalási jegyzőkönyvet ellenjegyezni. (13. §.)

A birtokosok jogczímeiket okmányokkal is igazolhatják; kötelesek

azonban a felmutatott okmányoknak tiszta másolatát is magukkal hozni, s a bizottmánynak benyujtani, mely azokat az eredetivel egybehasonlítva, hivatalból mint «helyesnek találtakat» hitelesítvén, az irománytár számára átveszi. (14. §.)

Ha a birtokczím okmányilag nem igazoltatik, vagy a birtokos az okmány másolatát be nem adja s különben is az illetékes birtokost kinyomozni nem lehetne: ez esetben a tényleges birtokost kell mint olyat bejegyezni. (15. §.)

Az 1853. május 29-ki ősiségi és az 1854. junius 21-ki urbéri nyiltparancsokban szabályozott viszonyok a helyszínelési tárgyalásokból ki vannak zárva. Ha tehát a tárgyalás alkalmával az emlitett nyiltparancsokra alapított igények hozatnának szóba, a bizottmány azok elintézésébe nem bocsátkozhatik, hanem csak a tettleges birtokviszonyt nyomozza ki és veszi jegyzőkönyvbe. (16. §.)

Ha azonban valamely felmerült ellenmondás vagy vita nem az előbbi szakaszban megjelölt jogviszonyt illetné, hanem tisztán magánjogi, egyedüli vagy közös birtoklás kérdésére vonatkoznék s békés úton kiegyenlíthető nem lenne, a fekvőségek a tettleges egyedüli vagy közös birtokosok nevére bejegyzendők; egyúttal azonban mind a támasztott igényt, mind pedig az igénytartókat feljegyezvén, az utóbbiakat utasítni kell: hogy vélt jogaikat biróság előtt legfeljebb azon idő alatt, mely a telekkönyvi jegyzőkönyvek közhirrététele végett kibocsátandó hirdetményben meg lesz határozva, érvényesítsék. (17. §.)

Ha a birtokjogok nyomozása közben, testvérek vagy más örököstársak pénzben megállapított örök-részének, női hozománynak vagy özvegyi jognak biztosítása iránti igény is hozatnék szóba: az érdekelt felek önkéntes beleegyezése alapján, a tartozási összeg azon telekkönyvi testre, mely annak biztosítékául szolgáland, a felek és egy községi választmányi tag aláírása mellett bejegyzendő. Vita esetében azonban a bizottmány további tárgyalásba nem ereszkedhetik, hanem utasítsa a feleket, hogy igényeiket akár maguk közt békésen, akár törvényes úton egyenlítsék ki, s a hirdetményi határidő alatt a terhek közé leendő bejegyzés végett jelentsék be. (18. §.)

Minden telekkönyvi jegyzőkönyv, az abba bejegyzett birtokos vagy képviselője, közös birtokosoknál ezek közül egyik által, nevének minden telekkönyvi test utolsó részlete utáni aláirásával hitelesítendő. A községi választmányi tagok kötelesek az ily néválairásokat minden jegyzőkönyvben saját nevök hozzáirásával hitelesíteni. (19. §.)

Ha a helyszínelés folyamában birói leltározás, vagy valamely birtok birói összeirása vagy becslése eszközlendő: a birósági kiküldött köteles a helyszínelő bizottmánynyal egyetértve eljárni, a bizottmány pedig a már felvett telekkönyvi jegyzőkönyvet visszaszolgáltatás terhe alatt a birói eljárásnál leendő használat végett kiadni. Azon esetekben pedig, melyekben

valamely fekvőségek tulajdonának átruházására birói cselekvény szükséges vagy szokásos: a biróságok annak eszközlésénél a fennálló törvényes joggyakorlat szerint járjanak el ugyan, azonban kötelesek gondoskodni arról, hogy a birtok átruházása, ha és a mennyiben telekkönyvileg már felvett fekvőségre vonatkoznék, a telekkönyvi jegyzőkönyvbe is feljegyeztessék. (20. §.)

Oly községekben, hol a tagosítás vagy elkülönítés már folyamatban volt, különösen pedig az előleges felmérés eszközölve, urbéri egyezség megkötve, vagy jogérvényes birói itélet meghozva s ezek folytán a tettleges végrehajtás közel kilátásba volt helyezve: a helyszínelést elhalasztották; az összesítés vagy elkülönítés végrehajtását azonban az illetékes hatóságoknál megsürgették. Ha e feltételek hiányzottak, a helyszínelés minden felfüggesztés nélkül végre volt hajtható. (21. §.)

Ha ellenben a birtok törvényes szabályozása egy vagy több községben a helyszínelés megtörténte után jött létre, az azt végrehajtó biróság köteles volt a hitelesített mérnöki munkálatokat és térképet azonnal a telekkönyvi igazgatóságnak átküldeni, melynek kötelessége a földadó-hivatallal együttesen intézkedni: hogy a telekkönyvek mind hitel, mind adó tekintetében az új birtokállapottal összhangzásba hozassanak. (22. §.)

A Királyföldön az 1836. aug. 24-ről 3043. sz. alatt kelt udvari rendelet alapján létrehozott nyilvánkönyveket, a mennyiben az ausztriai általános polgári törvénykönyv határozmányainak meg nem feleltek, a rendelet szabályai szerint átalakították. (24. §.)

A telekkönyvek szerkesztésénél megkivántató hivatalos cselekvények bélyeg- és illetékmentesek voltak. Ez a mentesség kiterjedt mind a jegyzőkönyvekre, beadványok-, mellékletek- és kiadványokra, mennyiben azok csakis a telekkönyvszerkesztés-ügylet foganatosítására szolgáltak. (26. §.)

MÁSODIK FEJEZET.

A telekjegyzőkönyvek közzététele és az annak folytán előforduló ügyek.

1. §. A telekjegyzőkönyvek közzétételének teljesitése.[1]

Mihelyest meghatározható azon nap, melyen a helyszínelési munkálatok telekkönyv-irodákban közmegtekintés végett feltárathatnak, az igazságügyi miniszterium jóváhagyásának kikérése után a telekjegyzőkönyvek közzététele s az azok megigazítása és a régi betáblázott követeléseknek jelzálogi átkeblezése a telekkönyvi igazgatóságok által hirdetvényi felszólítással eszközlendő. (1. §.)

[1] A szöveg mellett idézett §-ok az 1855. deczember 15. telekkönyvi rendtartás szakaszait jelzik.

A kibocsátandó hirdetvényben, azon megyéknek, vagy az 1853. ápril 18-án kelt miniszteri rendelet (birod. törv. lap 65. sz.) esetében azon járások avagy községeknek kijelölése mellett, melyekre nézve a telekjegyzőkönyvek befejezvék, s azon telekkönyv-irodák megjelölésével, a melyeknél a telekjegyzőkönyvek léteznek, azon nap, melyen ezek ott mindenki által megtekinthetés végett fel fognak táratni, s melytől fogva e szerint a hirdetvény hatályossága kezdődik, közzéteendő s egyszersmind meghatározandó, hogy a jelen rendelet I. részében kijelölt ügyletek foganatosítása, s a megyei és járási telekkönyvek befejezéséig és azoknak a rendes telekkönyvi hatóságok kezébe leendő átadásaig a telekjegyzőkönyveknek az ezen rendelet II. részében foglalt határozatok szerinti vezetése, mely biróságokat illeti. (2. §.)

A hirdetvénynek egyszersmind következő felszólításokat kell tartalmaznia:

1. Mindazok a személyek, kik már a telekjegyzőkönyveknek a községbeni hitelesítéskor létezett, vagy legalább még a hirdetvény hatályossága kezdetének napja előtt (2. §.) szerzett tulajdon-, zálog- vagy haszonbéri jognál fogva akár a fekvőségek megjelölése, akár a telekkönyvi jószágtestek összeállítása, vagy a bejegyzett birtokviszonyok kinyomozása tekintetében, a telekjegyzőkönyvekben valamely igazítást, kiegészítést, lejegyzést, hozzájegyzést vagy átjegyzést igényelhetni vélnek, felszólítandók, miszerint ebbeli igényeiket a hirdetvényi határidő alatt (5. §.) annál bizonyosabban jelentsék be, minthogy különben ezen igények oly harmadik személyek kárára, kik a hirdetvény hatályossága kezdetének napjától fogva azon telekjegyzőkönyvekben foglalt bejegyzések alapján további nyilvánkönyvi jogokat jóhiszemmel szereznek, többé nem érvényesíthetők.

Ezen bejelentésnek minden telekjegyzőkönyvben még be nem jegyzett birtokjogokra ki kell terjednie, nem tévén különbséget, vajjon azok a már használaton kívül tett régi, vagy a jelenleg még vezetett bevallási, telek- vagy más könyvekben, lapokban és lajstromokban előfordulnak-e vagy sem; s akár nyujtott legyen valamely fél, bármi biróságnál, valamely általa szerzett fekvőség tekintetében, birtokátirási kérvényt be, s akár van ezen kérvény elintézve, akár sem.

A bejelentésre köteleztetnek különösen mindazon személyek, kiknek birtokjogaik a helyszínelési okmányoknál sem önmaguk által, sem pedig az ezen bizottmányból kirendelt képviselők által nem érvényesíttettek, vagy kik állítólag erősb vagy közös birtokjogukat, a bizottmányilag kitudott és a telekkönyvekbe bejegyzett tettleges földbirtokos ellen, a helyszínelési szabályok által kijelölt módon igazolni képesek nem voltak; állítólagos igényük akár van a jegyzőkönyvekben vagy az általános tárgyalási jegyzőkönyvben följegyezve, akár sem.

2. Mindazon személyek, kik a telekjegyzőkönyvekbe bejegyzett fekvőségekre az 1852. november 29-én kelt legfelsőbb nyilt parancs (birod. törv. lap 247. sz.) határozataihoz képest ősiségi vagy zálogvisszaváltási jogokat,

vagy más jogczímből tulajdoni igényeket már érvényesítettek; — vagy kiket az említett nyilt-parancs rendeleteihez képest a zálogvisszaváltási jog érvényesítésére még hosszabb határidő illet, fölszólítandók, miszerint ezen igényeiket a föntebbi pontban kijelölt jogkövetkezmény elkerülése mellett a kiszabott hirdetvényi határidő alatt (5. §.) jelentsék be, s az első esetben a még folyamatban lévő jogügyet annak a telekjegyzőkönyvbeni följegyzés végett, vagy a nekik már jogérvényesen odaitélt jogot, az abbai bejegyzés végett: a második esetben pedig az őket még illető zálogvisszaváltási jogot a telekjegyzőkönyvbei följegyzés végett okiratokkal tanúsítva igazolják.

3. A volt nemesi javak mindazon birtokosai, kik bebizonyíthatják, hogy ezen javakkal az 1848. évig a törvényhatóság gyakorlása, az 1855. junius 27-én kelt igazságügyminiszteri rendelet (bir. törv. lap 116 sz.) határozatainak megfelelő módon volt egybekapcsolva, felszólítandók, miszerint ezt a hirdetvényi határidő alatt (5. §.) igazolják, oly czélból, hogy ezen javak a megyei vagy kerületi jegyzőkönyvekbe jegyeztethessenek be, különben minden egyéb javak a szolgabirói vagy járási hivatalok telekkönyvébe fogván bejegyeztetni.

4. Végre mindazon hitelezők, kik a telekjegyzőkönyvekbe bejegyzett fekvőségekre elsőbbségi jogokat vagy már nyertek, vagy pedig betáblázások által a hirdetvény hatályossága kezdetének napjáig netalán még nyerendnek, fölszólítandók, miszerint a betáblázott követeléseket azoknak a telekkönyvi jószágtestek régi teherállapotába leendő jelzálogi átkebelezés végett, az 5. §. szerint szabandó határidő alatt annál bizonyosabban jelentsék be, minthogy különben a korábban nyert elsőbbséget elvesztik; holott kellő bejelentés mellett a hirdetvény hatályossága kezdetének napjáig nyert elsőbbségi jogaik, az ezen telekkönyvi jószágtestekre az ezen naptól fogva tulajdoni vagy zálogjogot nyert szerzők vagy jelzálogos hitelezők irányában is fönmaradnak. (3. §.)

Ezen hirdetmény a hivatalos lapba, úgy a telekkönyvi igazgatóság területén lévő hivatalos értesítőbe háromszor beiktatandó és minden birósággal és árvaszékkel közlendő. (8. 11. §§.)

A hirdetményben az igények bejelentésére kétféle határidő tüzendő ki, tekintettel az igények különböző minőségére (5. §.):

1. A rövidebb, mely 8 hónapra terjed.

E határidő alatt a fentebb a 3. §. 1. és 2. pontjában megnevezett igények jelentendők be, és pedig minden kivétel nélkül; a miből következik, hogy még abban az esetben is, a mikor valaki tulajdonjogának a fennállott ideiglenes telekkönyvekbe bejegyzését valamely szolgabirói hivatal vagy törvényszék előtt kieszközölte, a helyszínelés alkalmával azonban más birtokost jegyeztek be tulajdonosnak: a hirdetvényi határidő alatt tulajdonigényeit szinte be kell jelentenie. — Valamint azok is kötelesek az igények bejelentésére, a kik azokat már a helyszínelő bizottság előtt érvényesítették, tekintet nélkül arra, hogy a bizottság az igényt a telekkönyvbe vagy

tárgyalási jegyzőkönyve bevezette; mert egyedül a telekkönyvi hatóságnál bejelentett igények jönnek tekintetbe.[1]

A rövidebb határidő alatt bejelentendők továbbá azok az igények:

a) a melyek az 1852. évi november 29-iki nyilt-parancs értelmében ősiségi vagy zálogvisszaváltási jogokra vagy más jogczímből származott tulajdonjogokra nézve, az illető biróság előtt érvényesültek;

b) azok a zálogvisszaváltási igények, a melyek az említett nyilt-parancs szerint még érvényesíthetők.[2] Az illetők az őket e czímen illető jogot feljegyzés, vagy a mennyiben a visszaváltást tettleg érvényesítették, a nekik jogérvényesen oda itélt jogot bejegyzés végett bejelenteni kötelesek.

2. A hosszabb, egy évi határidő alatt bejelentendők:

minden a telekkönyvezett községben lévő ingatlanságokra, a hirdetmény hatályba lépte napjáig, az eddig érvényben volt törvények alapján betáblázott követelések oly czélból, hogy az illető birtoktestek teherlapjára jelzálogilag átkebeleztessenek, vagyis hogy a régi betáblázás alapján az az által nyert elsőbbséggel, a vonatkozó ingatlanságokra jelzálogjog szereztessék.[3]

A volt úrbéri s ezzel rokon igények ellenben, tehát mindazok az igények, a melyek a földesúr és jobbágy közötti viszonyra, és a földtehermentesítésre vonatkoznak, a hirdetvényi felszólításból, és bejelentésök esetén a tárgyalásból kizárvák; mert e viszonyok szabályozása az úrbéri biróság hatáskörébe tartozik. (4. §.)[4]

A bejelentési határidő elmulasztásával összekötött jogkövetkezmények ellen sem határidő-hosszabbításnak, sem előbbi állapotba visszahelyezésnek nincs helye. (5. §.)

A bejelentendő igények a fentebbiek szerint három külön osztályba sorozhatók, a melyek egymástól valamint minőségükre, úgy a bejelentés

[1] Lásd «Utasítás a telekkönyvi és helyszínelési hivatalnokok számára» 13. lap.

[2] Ily igények az ősiségi nyiltparancsban megállapított határidők lejárta miatt jelenleg többé nem érvényesíthetők. Lásd a később közlött 1893. febr. 25-iki i. m. rendeletet.

[3] A fentebb közlött 3. §. 3. pontja, a melynek alapján a bejelentés szintén egy év alatt volt megteendő, a megváltozott viszonyok folytán hatálytalanná vált.

[4] Ide tartoznak az 1853. márczius 2-iki nyiltparancs (orsz. korm.-lap, 1853., I. r. VII. dar. 51. szám), Erdélyre nézve az 1854. junius 21-én kibocsátott, és a székely örökség tárgyában 1868. márczius 11-én kelt rendelet (Rendelettár 1868., 88. szám).

Nincs azonban kizárva oly jogviszony bejelentése, a melynél fogva valamely curialis telek évi földbér mellett személyes használatra adatott át (C. 1878. évi 9802. sz. Dvtár, r. f.; XXI. 88.); valamint a malomjog bejelentése sem, ha annak használata a volt földesúr és jobbágyok között létrejött szerződési viszonyon alapszik (C. 1876. évi 2808. sz. Dvtár, r. f., XVII. 103.); és általában oly igények érvényesítése, melyek a tényleges viszonynyal ellenkező hibás felvétel kiigazítására vonatkoznak, nem pedig magából az úrbéri viszonyból származnak (C. 1873. évi 5779. sz. Dvtár. r. f., X. 272.).

következtében megindítandó eljárás módjára különböznek. Ezért azokról egyenként, külön kell szólni.

2. §. A telekkönyvi tulajdonra vagy birtokállásra vonatkozó igények.

Az ilyen igényeknél fogva a kiigazítás kérhető:

a) A birtokállásra, ha az ingatlant a telekjegyzőkönyvben nem helyesen minősítették, p. o. ha szabad földet irtásnak, vagy irtás avagy dézmás földet szabad földnek, ha kuriális birtokot zsellérbirtoknak jegyezték be, vagy ha nemesi földekhez csatolták; ha a birtokrészletszámot vagy a térmértéket hibásan jegyezték be, ha bizonyos jószágtesthez tartozó birtokrészletet máshoz jegyezték, vagy ha birtokrészleteket egészen kihagytak stb.[1]

b) A tulajdonos személyére azon az alapon, hogy az ingatlant nem annak nevére kellett volna felvenni, a kinek javára tényleg felvették. Ebből kifolyólag:

1. Kiigazításnak csak a helyszínelés alkalmával történt eredeti felvétel alapján van helye; ha tehát a helyszínelés alkalmával bejegyzett birtokosról másra szállott a tulajdonjog és annak nevére be is kebelezték, az új tulajdonos ellen kiigazítás csak abban az esetben szorgalmazható, ha a szerzés nem volt jóhiszemű.[2] A helyszíneléskor felvett tulajdonos örököse ellen azonban feltétlenűl helye van a kiigazításnak, mert ez universalis sucessor, harmadik személyek irányában az örökhagyóval egy személynek tekintendő. Sőt helye van a kiigazításnak akkor is, ha a helyszíneléskor tulajdonosúl felvett apa, az ingatlant gyermekeire mint olyanokra, a kik utána törvényes öröklésre különben is hivatvák, ajándékozás útján ruházta át.[3]

2. Kiigazításnak csak hibás felvétel alapján van helye; oly személy tehát, a kinek saját bemondása szerint vették fel a birtokállást,[4] vagy a ki a telekjegyzőkönyvet aláírta s ezáltal a felvétel helyességét elismerte, azt kiigazítási perrel megtámadni jogosítva nincsen.[5]

3. A kiigazításnak csak a helyszínelés, illetve a hitelesítés előtt szerzett jog alapján van helye.[6] Igen fontos és sokat vitatott kérdés

[1] V. ö. Halmosy, A telekkönyvi rendszer alapelvei, 113. l.

[2] Telekkönyvi kiigazításnak nem csak az eredetileg helyszínelt birtokos, hanem oly harmadik személyek ellen is van helye, kik később telekkönyvi bejegyzés útján szereztek tulajdonjogot, de csak abban az esetben, ha beigazoltatik, hogy a tulajdonjog szerzése roszhiszeműleg történt. (C. 1874. évi 722. sz. Dvtár. r. f., XI., II. r, 66. l.)

[3] (C. 1877. évi 2934. sz. Dvtár. r. f. XVIII. 95.

[4] A helyszíneléskor az érdeklettek által bemondott adatok későbbi kiigazításának sem a bemondók, sem a jogutódjaik kérelmére nincs helye. (C. 1875. évi 7883. sz. Dvtár. r. f. XV., II. r. 42-ik lap.)

[5] Lásd a 43. lap. 1. jegyzetét.

[6] C. 1865. évi 17212. sz. Kassay gyűjteményében. 42. l. Azonban a kiiga-

azonban, vajjon a kiigazítás előtt szerzett bármi jogok érvényesithetők-e kiigazítás útján? és ha nem, mely jogok azok, a melyeknek érvényesítése a kiigazítás útjára tartozik? E részben annál kevésbbé lehet a vélemények elágazásán csodálkozni, mert magok a felebbviteli biróságok is ingadoznak a kérdés eldöntésében. Így a míg a m. kir. Curia egy esetben kimondotta, hogy vitás jogkérdések elintézése telekk. kiigazítási pernek nem lehet tárgya,[1] más esetben azt jelentette ki, hogy a telekkönyvi helyszínelés előtt létrejött adás-vevési szerződés alapján a telekkönyvezett ingatlan vagyonra követelt tulajdonjog csak kiigazítási per útján lévén érvényesíthető, a birtokbiróság előtt a tulajdonjog megállapítása végett indított kereset, mint olyan, a mely ilyen esetben helyt nem foghat — elutasítandó;[2] és ismét más esetben, hogy a telekkönyvezés előtt megnyilt örökösödési igények alapján a telekkönyv kiigazításának, habár az örökösök a hagyaték tényleges birtokában nem voltak is, helye lévén, az ily igények a kiigazítási perben megvitathatók s eldönthetők.[3] Vagyis e két utóbbi határozatában ellenkezőleg elébbi határozatával kimondotta azt, hogy a vitás jogi kérdések, ha a telekkönyvezés előtt létrejött jogviszonyokra vonatkoznak, kiigazítási per útján döntendők el, sőt az egyikben azoknak más uton való eldönthetését egyenesen kizárta. Ámde ez elvhez sem maradt következetes, mert ismét más esetben azt jelentette ki, hogy a telekkönyvi felvétel helyessége örökösödési perben is megvitatható,[4] és megint máskor, hogy az öröklési jog megállapítása előtt kért telekkönyvi kiigazitás az örökhagyó hagyatéka részére rendelendő el;[5] vagyis egyenesen kizárta azt, a mit más esetben elvül állított

zítást a jogosított jogutódja általában, annál inkább örököse is kérheti, csak hogy ilyen esetben a kiigazítás a jogelőd javára, illetőleg ha az öröklés a helyszínelés után történt, az örökhagyó hagyatéki tömege javára eszközlendő (C. 4195/1870., 7903/1875., 4489/1877. és 7255/1877. sz. Dvtár, r. f., XVIII. 53., XIX. 16.). A telekkönyv kiigazítása az 1840: XXI. tcz. szerint betáblázott, a telekkönyv átalakítása esetén pedig a régi birtokon zálogjogot nyert hitelező által is szorgalmazható oly végből, hogy azzal egyidejüleg a betáblázott adósság jelzálogilag átkebeleztessék. (C. 4724/1871. sz. Döntvénytár r. f. VI. 136. lap és 7458/1882. sz. hat. Dvtár. IV. 136.)

[1] Vitás jogi kérdések birói elintézését egyedül telekkönyvi kiigazítás végett a telekkönyvi hatóság előtt inditott keresettel, mely csakis a helyszínelésnél elkövetett hibák kijavítására terjedhet, előidézni nem lehet. (C. 1869. évi 1161. sz. Dvtár, r. f., I–II. 220.)

[2] (C. 1872. évi 8567. sz. Dvtár, r. f., VII. 169. l.

[3] (C. 1871. évi 2292. sz. Dvtár, r. f., VI. 126. lap. — A semmitőszék is azt az elvet állapította meg, hogy a telekkönyvi kiigazítás iránti keresetek, legyen bár a követelt tulajdonjog örökösödési jogczímre is alapítva, mindig a telekkönyvi biróság hatáskörébe tartoznak. (C. 1870. évi 5872. sz. Dvtár, r. f., III. 38. lap.)

[4] A telekkönyvi felvétel helyessége öröködési perben is megvitatható, minélfogva az, hogy valamely ingatlanság egyik vagy másik fél nevére helyszíneltetett. magában véve a tulajdonjogot akkép, hogy annak ellenkezője az öröködési perben bizonyítható nem lenne, meg nem állapítja, (C. 1872. évi 4533. sz. Dvtár, r. f., VIII. 132. lap.)

[5] C. 1871. évi 4539. sz. Dvtár. r. f., VI. 71. lap.

fel, hogy az öröklési igények a kiigazítási perben is megvitathatók és eldöntendők.

Újabban a judicatura — úgy látszik — megállapodni kezd abban, hogy kiigazításnak, tüzetesen pedig kiigazítási pernek csak a telekkönyvi felvétel hibás volta miatt van helye és a kiigazítási kereset a helyszínelésnél elkövetett hibák kijavításánál tovább nem terjedhet.[1] És ez a jelenlegi törvénykezési állapotnak leginkább megfelel, miután az 1881 : LIX. t.-cz. 6. §-a mindazon kereseteket, a melyek ingatlan vagyonra vonatkozó dologi jog érvényesítését vagy megszüntetését czélozzák, ide értve a telekkönyvi kitörlési pereket is, a telekkönyvi hatóságoktól mint ilyenektől elvette s a törvényszékek, az 1893: XVIII. t.-cz. 1. §-ának 2. pontja pedig 400 K érték erejéig a járásbiróságok mint birtokbiróságok hatáskörébe utasította, azt akarván, hogy az ingatlanokra vonatkozó dologi jogok iránti perekben ne a telekkönyvi hatóságok biráskodjanak. A kir. Curia 29. számú teljes-ülési döntvénye szerint pedig a telekk. rend. I. r. 3. §-ának 1. pontja alá tartozó, telekkönyv kiigazítását tárgyazó keresetekre az 1881 : LIX. törvényczikk 6. §-a nem alkalmazható és azok ezentúl is a telekkönyvi hatóságok illetőségéhez (hatáskörébe) tartoznak. Ebből azután viszont következik, hogy a telekkönyvi hatóság elé tartozó kitörlési perekbe az ingatlanra vonatkozó dologi jog iránti kérdések megvitatása és eldöntése bele nem vonható.[2]

A tulajdoni igényeken kívül a telekkönyvi kiigazítás útjára tartozik:

c) A zálogbirtoklási igény érvényesítése, ha az ingatlant a zálogbirtokos helyett más, p. o. zálogvisszaváltási joggal bíró személy nevére vették fel, holott tulajdonosnak a zálogbirtokost kellett kitüntetni és a zálogadónak csak zálogvisszaváltási jogát kellett feljegyezni. További kiigazítás útjára tartozik.

d) Az 1840: XXII. törvényczikk 37. §-a szerint nyert haszonbérleti jogok érvényesítése ;[3] mert a helyszínelési Utasítás 56. §-a szerint az ilyen haszonbéres javakat a tulajdonos nevére kellett ugyan felvenni, de a haszonbérleti jog kitüntetésével; ha tehát a helyszíneléskor ez a kitüntetés kimaradt, ezt szintén kiigazítás útján lehetett kieszközölni.

Mindezen igények bejelentésénél az eljárás következő:

A bejelentések és igazolások irásban vagy szóval terjeszthetők elő;

[1] C. 1878. évi 7416. sz. és 1882. évi 599. sz. Dvtár, r. f. XXII. 72. és új f. III. 72.

[2] Zlinszky e munka második kiadásában (53. s köv. l.) Travnik A. («Jogt. Közl. 1871. évi 15. sz.). Herczegh (Telekkönyvi rendtartás 43. l.) és némileg Halmosy (A telekkönyvi rendszer alapelvei 115. l.) véleményével is szemben, és Vajkayval (1874. évi «Magyar Themis») egyetértőleg annak a nézetének ad kifejezést, hogy «a helyszínelés előtt a telekkönyvezett ingatlanokra vonatkozólag bármi czímen szerzett jogok csak is kiigazítás útján érvényesíthetők». Az ebbeli érdekes fejtegetések azonban a szövegben előadottaknál fogva mellőzhetőknek mutatkoztak.

[3] Lásd a 40. lap 1. jegyzetét.

oly esetben azonban, ha általuk valamely birtokviszony vagy jog támadtatik meg, kereset alakjában érvényesítendők (22. §.).

Oly feleknek, kik tovább lévő járásokban laknak, jogukban áll, bejelentéseiket az illető szolgabíróság útján előterjeszteni (23. §.).

A beérkezett bejelentés folytán a telekkönyvi hatóság legelőbb köteles illetékességét hivatalból megvizsgálni; és ha illetéktelensége nyilván kitünik, a bejelentést visszautasítja.

Ha illetéktelensége nyilván nem tünnék ki, a bejelentés azon telekjegyzőkönyvbe, a melyre vonatkozik, tüstént feljegyzendő, mi végből a telekjegyzőkönyvhez egy ív füzendő, ily czim alatt: «tulajdoni igények feljegyzései», melyre minden ily bejelentés folyó sorszám alatt, a nap és szám előadásával, mely alatt a beadvány az iktató-hivatalba érkezett, feljegyzendő.

Oly telekkönyvi jószágtesteknél, melyek több községekben feküsznek, a bejegyzés a főtelekjegyzőkönyvben teljesítendő (24. §.).

A bejelentéseket a telekkönyvi hatóság hivatalból köteles megvizsgálni; e végből a felek igényei és előadásai, a helyszínelési munkálatokkal és különösen a telekkönyvben előforduló bejegyzésekkel összehasonlítandók; ha a tárgyalás megindítása végett még utólagos felvilágosítások vagy igazolások mutatkoznak szükségeseknek, a kérvényező, kellő határidő kitüzése mellett, beadványának kiegészítésére utasítandó, ha pedig a kérelem nyilván alaptalannak látszik, annak alaptalansága felől a fél felvilágosítandó, s kérelmétől való elállásra felhivandó.

Ez eseten kívül, vagy ha a fentebbi esetben a fél kérelméhez továbbra is ragaszkodik, a felekkel tüstént tárgyalás tartandó, melynek czélja főleg a barátságos egyesség megkisértésében áll.

A tárgyaláshoz nem csak azok a személyek idézendők meg, kik ellen a bejelentés közvetlenül intéztetett, hanem arra meghivandók mindazok, kik az ügyben a telekkönyvek tartalma szerint érdekelteknek látszanak.

A tárgyalás rendszerint szóval történik, azonban idő- vagy költségkimélés tekintetéből irásbeli nyilatkozatok is elfogadhatók.

Ha egyesség sikerül, az jegyzőkönyvbe veendő, a telekjegyzőkönyv ehhez képest kiigazítandó, és az igény feljegyzése kitörlendő; egyszersmind oly esetben, midőn ily egyesség által valamely folyamatban lévő per megszünik, erről az illető biróság értesítendő.

Ha azonban oly vitapontok keletkeznek, melyek miatt a bejelentett igények rövid úton ki nem egyenlíthetők, a felek záros határidő kitüzése mellett perre utasítandók; ha pedig a bejelentés már eleve kereset alakjában érvényesíttetett, erre nézve rendes úti peres eljárás indítandó. Ha a perre utasított fél a záros határidő alatt keresetét be nem adta, a feljegyzés hivatalból kitörlendő, minek azután az a jogi következménye, hogy ha keresetét a határidő lejárta után adja be, elsőbbsége nem a már kitörlött

igénybejelentés, hanem a kereset beadása napjától számíttatik.[1] — Ha végre már más bíróságnál per van folyamatban, annak eldöntéséig a bejelentés függőben hagyandó (25. §.).

Eltérők voltak előbb a nézetek arra nézve, vajjon a tulajdoni igényfeljegyzésekre szerezhetők e további feltételes telekkönyi jogok, a melyeknek érvénye a kiigazítási per eredményétől volna feltételezve? Az erdélyi telekkönyvi rendtartás e részben határozott szabályokat tartalmaz, e szerint ugyanis:

Az ellen, ki valamely fekvőségre tulajdoni igényt jelentett be, a birtok-igazítási per eldöntése előtt ugyanazon hatálylyal eszközölhetők telekkönyvi bejegyzések, mint az előjegyzett tulajdonos ellen (75. §.) és a birtok-igazítási kereset jogerejű visszautasítása esetében, a bejelentés feljegyzésének törlésével egyuttal az ily bejegyzések is hivatalból kitörlendők s erről az érdeklettek értesítendők.

Az ily bejelentésekre vonatkozó bejegyzések a megfelelő lapokon teljesítendők, hivatkozással a bejelentési íven eszközölt feljegyzésre, melynek jegyzet rovatában a bejegyzésekre hivatkozni kell (erd. telekk. rendt. 28. *a)* §.).

Ezek a szabályok nálunk is alkalmazhatók, annál inkább, mivel a kir. Curia újabban kijelentette, hogy «a tulajdonjogi keresetnek telekkönyvi feljegyzése a később szerzett nyilvánkönyvi jogokra nézve épen oly hatálylyal bír, mint az ingatlanra kieszközölt bármily tulajdonjogi előjegyzés.»[2]

Kétségek támadván az iránt, hogy a hirdetményi határidő lejárta után benyujtott bejelentések elfogadhatók-e, vagy azok mint elkésettek visszautasítandók? az igazságügyi miniszter 1856. november 20-án kiadott rendeletében kimondotta,[3] hogy az ilynemű bejelentéseket nem szabad mint elkésetteket visszautasítani, hanem azok iránt a telekkönyvi rendelet-

[1] Midőn a telekkönyvi felvétel ellen beadott igénybejelentés folytán perre utasított igénylő keresetét az erre kitűzött határidő lejárta után adja be ugyan, de az igénybejelentés hivatalbóli kitörlése a biróság által elmulasztatván, az igénybejelentés az elkésve benyujtott kereset alkalmával is fel van jegyezve, az ezen kereset folytán hozott itélet a bejelentés rangsorozatára is visszahat. (C. 10902/1873. sz. Dvtár r. f. 27.)

Ha telekkönyvkiigazítási ügyben az első biró a felet perre utasítja, a második biró azonban a perre utasításnak helyét nem látja, nincs jogosítva az ügy érdeme felett határozni, hanem az első birót kell érdemleges határozathozatalra utasítani. (C. 1876. évi 1511. sz. Dvtár r. f. XV. 86.)

A kiigazítási perekre nézve még megjegyzendő: hogy az örökhagyó javára leendő kiigazítást az örökösök bármelyike kérheti (C. 1877. évi 7252. sz. Dvtár, r. f. XIX. 16.); hogy a kiigazítás el nem rendelhető, ha bizonyíttatik, hogy az ingatlant alperes a helyszínelés előtt szerződésileg megszerezte (C. 1879. évi 1528. sz. Dvtár r. f. XXIV. 73.); hogy a helyszineléskor gyakorolt birtoklás puszta ténye alapján a bejegyzett tulajdonos ellenében kiigazításnak nincs helye. (C. 1885. évi 1192. sz.)

[2] 1884. évi 5819. sz. a. Dvtár. X. 36.

[3] Birodalmi törvénylap 1856. évfolyam 218. szám.

ben kijelölt eljárást kell megindítani; minthogy a hirdetményileg kitüzött bejelentési határidő elteltéhez kapcsolt jogkövetkezmény a telekk. rendt. 3. §-ában, valamint a hirdetményben világosan csak abban állapíttatott meg, hogy a hirdetményes bejelentési határidő után bejelentett igények oly harmadik személyek kárára, kik a hirdetvény hatályossága kezdetének napjától fogva a telekjegyzőkönyvekben foglalt bejegyezvények alapján további nyilvánkönyvi jogokat jóhiszemmel szereznek, többé nem érvényesíthetők.

Ebből következik, hogy ha a bejelentett igény által érintett tárgyra nézve, ezen igény bejelentéséig további nyilvánkönyvi jogok a kijelölt módon nem szereztetnének, a bejelentőt egyedül azért, mert a hirdetményes bejelentési határidőt elmulasztotta, hátrányos jogkövetkezmény sem érheti.

Ha ellenben harmadik személyek már további nyilvánkönyvi jogokat szereztek, úgy azok az idézett rendelet 25. §-ának *b)* betűje szerint a bejelentett igény feletti tárgyalásra intézendők, s azért a felett is kellend határozni: vajjon és mennyiben legyen a bejelentett igénynek a harmadik személyek részére bejegyzett nyilvánkönyvi jogokra való tekintettel hely adandó, vagy a bejelentő elutasítandó.

Egyébiránt a hirdetményben kitüzött határidő utáni 32 év lejártával a telekkönyvi kiigazítást czélzó kereset elévül.[1]

3. §. Az ősiségi birtokviszonyokból eredő igények.

Az 1852. évi november 20-iki nyíltparancs rendeleteiben foglalt ősiségi vagy zálogvisszaváltási jogok hasonlólag a bejelentés tárgyait képezik.

A zálogvisszaváltási jogok feljegyzésénél kiváló figyelembe veendő:

1. a magyar zálog jogi természete;

2. ha vajjon a visszaváltás, tekintettel a felhivott nyiltparancs szabályaira, érvényesíthető-e még?

Az elzálogosítás ideiglenes birtokátruházás volt oly kikötéssel, hogy ha az adott jószágért fizetett pénz a szerződésben kikötött határidő lejárta után visszafizettetik, a jószág előbbi tulajdonosának birtokába visszabocsáttassék. A szerződést tulajdonképen kölcsönre vonatkozóan kötötték, a melynek kamatja fejében élvezte az illető az elzálogosított jószág jövedelmeit.

A zálog kétféle volt:

[1] »A helyszínelés útján felvett telekjegyzőkönyvek közzétételére vonatkozó hirdetményben kitűzött határidőtől a kereset beadásáig a 32 évi elévülési határidő lejárt. Minthogy ez alatt az ingatlan az alperes nevére volt felvéve, és felperes semminő olyan körülményt nem hozott fel, a mely az elévülést félbeszakította volna, alperes elévülési kifogásának helyt adva, felperest ebből az okból keresetével elutasítani kellett.» C. 1900. évi 3961. sz.

a) szerződési zálog, a melynél a felek a zálogos összeget, a visszaváltás idejét és egyéb feltételeket szerződés útján határozták meg.[1]

b) birói zálog, a mely végrehajtásból származott; mert a végrehajtás útján megvett nemesi birtok nem lett a vevő tulajdona, hanem a végrehajtást szenvedő tulajdonos vagy jogutódja a zálogos összeg és a hasznos beruházások megtérítése mellett, bármikor visszaválthatta.[2]

A zálogvisszaváltási igény bevett jogi elv szerint el nem évült, s így a zálogot a szerződésben kitett visszaváltási határidő után is, bármikor, századok mulva is, vissza lehetett váltani.[3]

A zálogok ezen nemeire nézve, s illetőleg azok érvényesítésére vonatkozólag az 1852. évi november 29-iki (Erdélyre nézve az 1853. máj. 22-iki) nyiltparancs intézkedett, s azért arra nézve, fennállanak-e még ezek a zálogok, s érvényesíthetők-e még a zálogvisszaváltási igények, e nyilt parancs szabályai szolgálnak zsinórmértékül. Ennek értelmében:

Az eddigelé szokásban volt zálogszerződések, a fekvő javak időleges adásvevései (contractus pignoratii, emtio venditio temporanea) a visszaváltási jog világos vagy hallgatag föntartása, avagy azon föltétel mellett, hogy a hitelezőnek a kamatok helyett az elzálogított jószág haszonvétele engedtessék át, ha ezek az általános polgári törvénykönyv hatálybalépte (1853. május 1.) után köttettek, jogérvénytelenek. (19. §.)

A ki az általános polgári törvénykönyv hatálya után végrehajtási árverés útján nemesi fekvő javakat vagy jogokat vett, az a megvett jószág vagy jog teljes tulajdonát szerezte meg, úgy hogy az adósnak s jogutódjainak eddig divatozott visszaváltási joga többé nem gyakorolható. (20. §.)

Az előbb szerződésileg elzálogított fekvő javak és jogok, valamint az időleges érdemdíjazások visszaváltásának joga következő esetekben vehető foganatba:

1. Ha az eredetileg kikötött vagy a későbbi felülfizetés avagy más ok miatt meghosszabbított zálogos vagy érdemdíjazási idő még el nem telt, úgy a visszaváltási keresetet a kikötött visszaváltási idő lefolyta után egy év alatt lehet benyújtani.

2. Ha a zálogos vagy érdemdíjazási szerződésekben a visszaváltási határidő nincs megállapítva, s azoknak megkötése vagy meghosszabbítása óta az általános polgári törvénykönyv hatálybalépteig 32 év még el nem telt, a visszaváltási kereset a 32 év lefolyta után egy év alatt volt benyujtható.

3. Ha végre a kikötött visszaváltási idő, vagy kikötött visszaváltási idő hiánya esetében a 32 éves időköz az általános polgári törvénykönyv hatálybalépte előtt eltelt, a visszaváltási jog, még pedig csak az általános

[1] Verbőczy: Hármas könyve. (I. r. 80., 81., 82.)
[2] U. o. II. r. 56. és 1836: VI. törvényczikk 18. §.
[3] V. ö. Tóth Lőrincz: Az ősiségi nyiltparancs magyarázata. 47. l.

polgári törvénykönyv hatálybalépte utáni egy év alatt, csupán úgy volt beperesíthető, ha a kikötött visszaváltási idő s illetőleg az említett 32 éves időköz lefolyása óta az általános törvénykönyv hatálybaléptéig tíz évnél hosszabb idő nem telt el.

Ha a visszaváltási jog a föntebb előadott határidők alatt foganatba nem vétetik, úgy az elenyészik. (22. §.)

Ha pedig az előbb szerződésileg elzálogított fekvő javak s jogok, valamint az időleges érdemdíjazások tekintetében, a szerződés vagy érdemdíjazás szerint úgy eredetileg kikötött, mint később meghosszabbított zálogos vagy érdemdíjazási időn fölül, vagy ha a visszaváltási idő nem határoztatott meg, a zálogos vagy érdemdíjazási szerződés kötésétől számított 32 év lefolyása óta az általános polgári törvénykönyv hatálybaléptéig tíz év telt el, a nélkül, hogy az egyik vagy másik esetben ezen határidő alatt a zálog visszaváltása iránt formás per indíttatott volna, az elzálogító, érdemdíjazó vagy jogutódjai által a visszaváltási jog többé foganatba nem vehető, és az elzálogított vagy érdemdíjjavak birtokosa azok teljes tulajdonosának tekintendő. (23. §.)[1]

A nemesi fekvő javakon vagy jogokon létezett birói zálog tekintetében a visszaváltási jog, ha a végrehajtási árverés óta, vagy ha ez nem történt, a végrehajtási zálogolás óta az általános polgári törvénykönyv hatálybalépteig 32 év még nem telt el, ezen törvénykönyv életbelépése után egy év alatt volt törvény útján érvényesíthető.

Ezen határidő eltelte után, valamint azon esetben, ha az említett időpontoktól kezdve az általános polgári törvénykönyv hatálybalépteig 32 év már eltelt, a nélkül, hogy a visszaváltási per ezen határidő alatt megindíttatott volna, a visszaváltási jog elenyészett. (24. §.)

A zálogvisszaváltás joga a telekkönyvben csak feljegyzés útján lévén feltüntethető, e feljegyzésnek csak az a joghatálya van, hogy ha a kiváltásra jogosított ezt a jogát annak idején érvényesíti, azt oly harmadik személyek ellen is teheti, a kik netán időközben az elzálogosított ingatlanon bármi jogot szereztek. — A zálogvisszaváltó perre azonban a zálogvisszaváltás jogának feljegyzése semmi befolyással sem bir, és a feljegyzés tényéből erre a perre nézve semmi jogkövetkezmény sem származik.

Ezekből kiderül, hogy a zálogvisszaváltó per feljegyzéséből valóságos jog tulajdonképen nem származik, és a feljegyzés csak a végett történik,

[1] Magyarországban az ősi javaknak 32 évnél hosszabb időre való elzálogosítása törvénytelen feltétel (illegalis conditio) volt. Az 1848: XV. t. cz. az ősiséget eltörülvén, 32 év általában a zálogidő leghosszabb tartamává lett — a mint az ősiségi patens ezt az időt fogadta el abban az esetben is, ha szerződésileg a visszaváltási idő nincs megállapítva. Magyarországban e szerint zálogvisszaváltási igény jelenleg, az erre szolgáló idő elmúlta miatt többé nem érvényesíthető. Másképen Erdélyben, a hol az elzálogosítási idő ama korlátozása nem volt meg. Lásd az alább közölt 1892. évi 44987. számú i. m. rendeletet.

hogy a jog annak idején, az ingatlan birtokosára való tekintet nélkül legyen érvényesíthető; a minél fogva e feljegyzés tekintetéből alakszerű pernek helye nincsen, hanem csak azok a feltételek jöhetnek kérdésbe, a melyek a feljegyzés kieszközlésének czéljára szükségesek.

E végből mindenekelőtt megvizsgálandó, hogy érvényes-e a feljegyeztetni kért zálogvisszaváltási jog? és e czélra mulhatatlanul szükséges a zálogos szerződés bemutatása,[1] a melynek alapján azután vizsgálni kell:

a) hogy fennáll-e zálogvisszaváltás joga, tekintettel az ősiségi nyilt parancs fentebbi szabályaira;

b) vajjon a szerződés nem 1853. évi május 1-je, vagyis az osztr. polg. törvénykönyv életbe lépte után keletkezett-e? mert ebben az esetben a szerződés az ősiségi nyiltparancs 19. §-a szerint érvénytelen.

c) Megvizsgálandó, hogy az elzálogosított birtok azonos-e azzal, a melyre a feljegyzést kérték? de ez a vizsgálat nem terjedhetett ki részletekre, jelesül a fekvőség miségére és mennyiségére; sőt ha a zálogtartó a zálogos birtokot saját tulajdonával egyesítette, mint az p. o. tagosítások alkalmával igen gyakran történt, a följegyzés a telekkönyvezett ingatlan egy részére, annak közelebbi meghatározása nélkül is elrendelhető (p. o. 20 holdra vagy egy curialisi telekre stb.).

d) Megvizsgálandó, hogy a feljegyzést kérő, ha ez nem maga a zálogbaadó, ennek jogutóda-e? Magától értetvén, hogy e minőség beigazolása csak abban az esetben szükséges, ha azt az ellenfél kétségbe vonta.

Az eljárást illetőleg a kiigazításnál előadott szabályok alkalmazandók, azonban a következő eltérésekkel:

Ha egyezség nem jő létre, formaszerű per megengedése nélkül tárgyalás tartandó, s a följegyzés kérdése végzéssel döntendő el; a mi az ügy természetéből következik, mert a míg a kiigazítás által tulajdonjog, az alább előadandó jelzálogi átkebelezés által zálogjog szereztetik s e jogok bekebeleztetnek: a zálogvisszaváltási jog csupán feljegyzés tárgya és a feljegyzés által a jog meg nem szereztetik, csak annak érvényesítése biztosíttatik, tehát itt sem formaszerű per, sem itélettel való eldöntés nem volna helyén.[2] A zálogvisszaváltási jog feljegyzése iránti kérelem

[1] Abban az esetben, ha a szerződés a zálogtartó kezei között van, a dolog természetéből, de az 1893: XVIII. t. cz. 81. §-ából vett hasonlatból kifolyólag is, a zálogbirtokos az eredeti felmutatására kötelezhető. V. ö. Halmosy i. m. 118. lap.

[2] Ez a szabály áll a hirdetvény határidő lejárta után érvényesített ilynemű igényekre is; és azért helytelenül járnak el, kik azt kereset alakjában érvényesítik, s helytelen a biróságok által követett eljárás, mely szerint a zálogvisszaváltási jog feljegyzése iránti igényt, rendes per útján tárgyalják és itéletileg döntik el. Abból kifolyólag, hogy a zálogvisszaváltási jog feljegyzése peren kívüli telekkönyvi ügy, mondotta ki a legf. itélőszék, hogy az ebből származó költségek az ellenfél terhére meg nem állapíthatók. (1873. évi 10523. sz. Dvtár r. f. X. 60. lap.)

folytán tartandó tárgyalásnál a biró az ügyet tisztába hozni tartozik, s e végből a felekhez kérdéseket is intézhet és őket bizonyítékaik előadására felszólíthatja.[1]

Ezek az igények is érvényesíthetők a hirdetvényi határidő lejárta után; ez azonban csak oly harmadik személyek sérelme nélkül történhetvén, a kik telekkönyvi bejegyzés által jogokat megelőzőleg szereztek, a bejelentett igény feletti tárgyalásra azok is beidézendők és a határozat arra is kiterjesztendő, hogy vajjon a bejelentett igényeknek tekintettel a harmadik személyek által szerzett nyilvánkönyvi jogokra, hely adandó-e és mennyiben?[2]

4. §. Jelzálogi átkebelezések.

Az 1840 : XXI. törvényczikk a kölcsönök biztosítására betáblázási könyveket létesített, a melyekbe a kölcsön oly joghatálylyal volt bejegyezhető, hogy az adós ingatlanságát terhelte akkor is, ha ez más tulajdonába ment át.

E részben tehát különösen figyelembe veendők az idézett törvényczikk ide vonatkozó rendeletei.[3]

[1] Ha az eljáró biróság az ügyet ily módon nem hozta tisztába, a felebbviteli biróság a végzés feloldása mellett póttárgyalást rendelhet. (C. 1871. évi 10725. sz. Dvtár r. f. V. 141. lap.)

[2] Lásd az 1856. nov. 20-án kelt min. rendeletet. Hasonlólag intézkedik az erdélyi telekkönyvi rendtartás 28. §-a.

[3] Ezek röviden a következők:

A betáblázásnak mindig azon törvényhatóság előtt kellett történnie, melynek kerületében az adósnak javai feküdtek, a melyekre a betáblázás intéztetik. Ugyanazért a nemesi és jobbágyi javakra nézve az illető megyének közgyülése előtt, szabad királyi városokban, és a Jász-Kun kerületekben fekvő javakra nézve a városi tanács rendes ülésén, a Hajdú városokban a kerületi gyülésben, a bánya-vagyonra nézve pedig a bányászi hegymester és jegyző előtt volt helye a betáblázásnak. Máshol történt betáblázások törvényes erővel nem birtak. A betáblázás az adós más megyékben fekvő birtokaira, még ha azok emennek csak tartozékai volnának is, ki nem terjedt.

A kisgyülésen történt betáblázások joghatálya attól a közgyüléstől vette kezdetét, melyen a kisgyülési jegyzőkönyveket hitelesítették. Egy közgyülésen történt betálázások egyszerre történteknek tekintetnek. Az ugyanazon közgyülésen történt betáblázások közötti elsőbbséget az adóslevél kelte határozza meg.

Minden betáblázandó követelésnek határozott összegről kellett szólania.

A betáblázás végett bemutatott okirat az illető köz- vagy tanácsi gyülésen nyilvánosan felolvasandó, és betáblázottnak végzés által kijelentetvén, ez a végzés az ülés jegyzőkönyvébe iktatandó, a betáblázás az okiratra rávezetendő, sőt ha a fél kivánta, erről külön bizonyítvány is kiadandó volt.

A megyei közgyülések előtt történhettek általános betáblázások, melyek szerint az adós különös vagyona nem jelöltetett ki, hanem ily betáblázás joghatálya, annak a megyében levő minden ingatlan javaira egyaránt kiterjedt. A szab. kir. városokban azonban ily általános betáblázások nem engedtettek meg, hanem a hitelező köteles volt, a betáblázás alkalmával kijelölni adósának azt a vagyonát, a melyre a betáblázást intézni akarta, s ennélfogva minden szab. kir. városnak meghagyatott, hogy betáblázási könyvét földkönyvvel

Ezt a törvényt az 1849. évi deczember 28-án kelt rendelet hatályon kívül helyezte. Ennek értelmében a járásbiróságoknál telek- és betáblázási könyveket vezettek, a rendeletben foglalt szabályok szerint. Miután a betáblázások, ott hol a telekkönyveket még be nem hozták, 1861. évig ezen rendelet értelmében történtek; és miután az e rendelet alapján történt betáblázások is átkebelezendők, e most már hatályon kívül levő rendelet szabályai ebből a szempontból szintén figyelembe veendők.[1] Jóllehet e szerint kiválólag e két törvény s illetve rendelet értelmében betáblázott követelések jönnek figyelembe, mégis miután az 1840 : XXI. törvényczikk életbe lépte előtt betáblázott követeléseknek az új telekkönyvbe leendő átkebelezése a telekkönyvi rendelet szabályai által nincs ki zárva, a legfőbb itélőszék kimondotta, hogy a jelzálogi átkebelezés az 1723. évi 107. törvényczikk értelmében betáblázott régi követelésekre is elrendelendő.[2]

A bejelentés czélja, hogy a betáblázott követelés az adós ingatlanaira mint különleges (specialis) jelzálogra átkebeleztessék, vagyis hogy e követelésre a betáblázás idejétől számítandó elsőbbséggel jelzálogjog szereztessék.

A bejelentés szóval vagy irásban történik, azonban azon hitelezőknek, kik távolább fekvő járásokban laknak, s követeléseiket az ott lévő fekvőségekre akarják átkebeleztetni, megengedtetik bejelentésüket annál a járásbiróságnál is, melynek kerületében a fekvőség létezik, a hirdetvényi határidő alatt irásban vagy szóval előterjeszteni.

A járásbiróság a szóbeli bejelentéseket jegyzőkönyvbe venni s 24 óra alatt a telekkönyvi hatósághoz eljuttatni köteles. (29. §.)

A bejelentésben határozottan megjelölendők:

1. a földbirtokosok, kik ellen a bejelentés intéztetik;

2. a fekvőségek, a melyekre a jelzálogi átkebelezésnek történnie kell;

kösse össze. Azoknak a szab. kir. városoknak, melyekben rendes földkönyv még nem létezett, ennek behozatalára két évi határidő engedtetett.

[1] Ez a rendelet eleve arra is lett volna hivatva, hogy a birtokváltozásokat nyilvántartsa, s azért mindazok részére, a kik tulajdonjogukat igazolták, ez be volt vezetendő, s az ily tulajdonos részére külön betáblázási lap volt nyitandó; az ily lapok nyitását azonban számos hiányai miatt majdnem teljesen mellőzték és az azokba itt-ott bejegyzett tulajdonjogokat a helyszínelésnél sem vették figyelembe. Fontossága csak a betáblázásokra van, melyeknek a telekkönyvekbe való átkebelezésére alapúl szolgált. Ezekre nézve a rendelet következőleg intézkedik:

A betáblázás az illető járásbiróságnál kérendő, mely azt az 1840: XXI. törvényczikk szabályai szerint teljesíti. Az ingatlanokat, a melyekre a betáblázást kérik, külön ki kell jelölni. Minden beadványra az érkezés napját és óráját fel kell irni. A rangsor a beadványok érkezése szerint alakúl. Egy időben érkezett beadványok egyenlő ranghelyet biztosítanak.

[2] 1874. évi 7655. számú határozat. Ebben a határozatban ki van mondva az is, hogy ebből kifolyólag a Ludoviceum alapra adományozott összegeknek jelzálogi átkebelezése szintén elrendelhető, miután az 1808. évi VII. törvényczikk 16. §-a szerint az ezekről kiállított kötvények a betáblázással hasonló elsőbbséggel birnak. (Dvtár r. f. XIV. 111. lap.)

3. a telekjegyzőkönyvek, a melyekbe a fekvőségek bejegyezvék.

Ugyanazon földbirtokos ellen, ugyanazon hitelezőnek több követelése is, még pedig ugyanazon telekkönyvi hatóságnál létező különféle jegyzőkönyvekbe bejegyzett több telekkönyvi jószágtestekre leendő jelzálogi átkebelezés végett, egy kérvényben jelenthető be. (30. §.)

A bejelentésnek az eredeti adóslevelet és ott, a hol a betáblázás megtörténtéről külön bizonyítvány kiadása szokásban volt, ezzel is tanusítva kell lennie.

A bejelentéshez minden földbirtokos számára az adóslevél és betáblázási bizonylat másolata is csatolandó. (31. §.)

Az 1840: XXI. tczikk szerint történt betáblázások körül ugyanis az egyes törvényhatóságoknál különböző volt az eljárás, a mennyiben a betáblázási záradékot egy helyütt a kötvényre vezették, másutt pedig a betáblázás megtörténtéről külön bizonyítványt adtak.

Azok a hitelezők, a kik betáblázott követeléseik alapjául szolgáló eredeti adóslevéleiket elvesztették, az átkebelezés iránti kérvényükben:

a) kötelesek igazolni, hogy az eltévedt adóslevél megsemmisitésére vonatkozó eljárást az illetékes biróság előtt megindították, vagy hogy új adóslevél kiállítása végett pert kezdtek, vagy hogy az adós az eredeti adóslevél elvesztének daczára tartozását beismeri;

b) kötelesek abból a betáblázási vagy telekkönyvből, melybe a követelés bejegyeztetett, hitelesített kivonatot felmutatni.

E bizonyítékok alapján a betáblázott követelések bejelenthetők és ha az adós az átkebelezést önként megengedi, ez elrendelendő, ha pedig ellenzi vagy nem nyilatkozik, az átjegyzés az előjegyzés hatályával rendelendő el, mely előjegyzés az okirat megsemmisítésének megtörténte, az adós pervesztessége, vagy önkénytes beismerése által, vagy az adós által ujonnan kiadott adóssági okmánynyal igazoltatık.[1]

Az eredeti adóslevelekkel tanúsított bejelentések, a 24. §-ban kijelölt módon,[2] a telekjegyzőkönyvekbe következő fölülirás alatt: «Betáblázott követelések bejelentései» följegyzendők.

Ha ugyanazon követelés több telekjegyzőkönyvekbe jegyeztetik föl, ez a körülmény mindenik jegyzőkönyvben a többiekre hivatkozva kiteendő.

A bejelentésen mindenik telekjegyzőkönyvre, melybe az följegyeztetett, hivatkozni kell. (32. §.)

A jelzálogi átkebelezés iránti bejelentést, mielőtt erre nézve intézkedést tenne, a telekkönyvi hatóságnak vizsgálat alá kell vennie és ha abban hiányokat talál, a hiányok minőségéhez képest a bejelentést vagy a följegyzés megtörténte előtt vagy ezután vissza kell utasítania.

[1] 1857. márczius 7-én kelt miniszteri rendelet (Bir. lap 51. sz.) Hasonlóan intézkedik az erdélyi telekk. rendt. 46. §-a.

[2] Lásd a jelen fejezet 2. §-át.

A feljegyzés megtörténte előtt visszautasítandó a bejelentés:

ha a bejelentő az eredeti adóslevelet és a mikor erre a betáblázás reá vezetve nincs, a betáblázási bizonylatot fel nem mutatta, sem az adóslevél elvesztése esetén a fentebb előadottakat nem igazolta.

Feljegyzés után visszautasítandó a bejelentés:

ha a telekkönyvi hatóság a megejtett vizsgálat következtében arról szerzett meggyőződést, hogy az igazolt betáblázásnak általában és különösen a telekjegyzőkönyvbe bejegyzett fekvőségekre az e részben fennálló szabályok jogi hatályt nem tulajdonítanak. (33. §.)[1]

Ha ily hiányok nincsenek:

A telekkönyvi hatóság köteles azt az időpontot, a melytől fogva a betáblázott követelést az elsőbbség illeti, az előterjesztett eredeti okiratok alapján a törvény szerint hivatalból meghatározni.

A korábbi elsőbbségnek maga az adós által történt megengedése jogi hatálylyal nem bir.

A telekkönyvi hatóság által meghatározott elsőbbség a bejelentésen, s annak a telekjegyzőkönyvbe történt följegyzése mellett (32. §.) kiteendő.

A helyszinelési bizottmányok által az e tárgyban kiadott utasítások szerint az érdeklet felek egyetértése folytán bejegyzett hozományok, kikötmények, örökrészek a régi terhek közé tartoznak, melyeket az elsőbbség eme bejegyezvények aláirása napjától és ha ez a nap nem igazolható, attól a naptól fogva illeti, melyen a telekjegyzőkönyvek hitelesítése a községben befejeztetett. (34. §.)

A bejelentett követelések körüli eljárás további folyama a szerint indúl, a mint

1. az adós fel van-e véve azon ingatlan tulajdonosaként, a melyre az átkebelezést kérték;

2. vagy nincs mint ilyen felvéve, avagy ha fel is van véve, ellene tulajdoni igényt jelentettek be.

Az első esetben:

A hitelező és adóslevél állítólagos kibocsátója, s ez utóbbi különösen oly meghagyással idézendő, hogy az ellene bejelentett követelés iránti nyilatkozatát a tárgyalási határnapon terjessze elő, vagy legfeljebb az erre rendelt óra eltelte előtt, a telekkönyvi hatóságnál irásban nyujtsa be; ellenesetben a követelés jelzálogi átkebelezése azonnal meg fog engedtetni, s annak érvényét csak rendes per útján fogja megtámadhatni.

E megidézés után ismét különböző eljárás követendő a szerint, a mint

[1] Az 1840: XXI. törvényczikk szabályai tehát kiválólag figyelembe veendők lévén, elutasítandó a bejelentés:

1. ha a betáblázás nem a közgyűlésen történt; 2. ha városi javaknál nem határozott ingatlanra szól; 3. ha nem meghatározott összegre történt a betáblázás stb.

a) a tulajdonos nyilatkozik, vagy
b) nem ád nyilatkozatot.

Ha nem ád a tulajdonos nyilatkozatot, akkor a tárgyalási jegyzőkönyv elintézéséül a telekkönyvi irodának meghagyandó, hogy a követelésnek kért jelzálogi átkebelezését azonnal foganatosítsa és azt az adóslevélre jegyezze fel, a bejelentés feljegyzéset törülje ki, s erről mindkét felet és pedig a kérelmezőt az adóslevél visszacsatolása mellett értesítse.

Ha a tulajdonos megjelenik és

1. a követelés, illetőleg az aláirás valódiságát megtámadja;

2. vagy tagadja, hogy a követelés betáblázásából ellene általában, vagy különösen a bejelentésben kijelölt jószágtestekre nézve zálogjog származhatnék;

3. vagy ha azzal a kifogással él, hogy a követelés fizetés által, vagy más módon elenyészett:[1]

az egyezség mindig megkisérlendő, s ha ez létre nem jön, vagy ha a tulajdonos nem jelent meg, hanem a fentebbi kifogások valamelyikét tartalmazó nyilatkozatát irásban nyujtotta be, s így az egyezség meg nem kisérelhető: a bejelentés alapján peres eljárás indítandó, s a félnek keresete beadására alkalmas határidő tüzendő ki. (35. §.)

A fentebb említett esetek másodikában, ha az adós a telekkönyvben nincs tulajdonosként bejegyezve, vagy ellene tulajdoni igény van bejelentve, vagy általában az átkeblezés által a felvett telekjegyzőkönyv szerint nem egyedül van érdekelve, a bejelentésre azonnal tárgyalási határnap rendelendő, és erre mindazok a felek meghivandók, a kiknek jogait a követelés kért jelzálogi átkeblezése, a telekjegyzőkönyvek tartalma szerint érintené.

Ennélfogva megidézendő az a fél is, a ki a 3. §. 1) és 2) pontjában foglalt felszólítás következtében[2] tulajdoni igényt jelentett be arra a telekkönyvi jószágtestre nézve, a melyre a telekkönyvbe bevezetett tulajdonos elleni átkeblezések foganatosítandók volnának.

A tárgyalásnál az egyezséget itt is meg kell kisérelni, és ha nem sikerül, itt is peres eljárást kell indítani.

Ennél az eljárásnál különösen azt a kérdést is tárgyalni kell, hogy mennyiben marad hatályban azon fél irányában, a ki az ingatlan tulajdonjogára igényt jelentett be, a kieszközlendő jelzálogi átkeblezés abban az esetben, ha a telekkönyi jószágtest tulajdona az igénylő részére megitéltetnék.[3]

[1] Az erdélyi telekkönyvi rendtartás szerint más kifogások az átkeblezési eljárásban nem érvényesíthetők. (35. §.)

[2] Lásd a jelen fejezet 1. §-át.

[3] Ily esetek különösen az 1840: XXI. törvényczikk 19. és 20. §-ainál fogva fordúlhatnak elő, melyek szerint:

A nemeseknek is jogukban állt birtokukat, mint különleges jelzálogot lekötni; csakhogy ily esetben a megyei közgyüléshez kellett folyamodniok,

Ha a kitűzött tárgyalásra az egyik fél sem jelen meg, a hitelezőnek meghagyandó, hogy a betáblázott követelésnek jelzálogi átkeblezését az ellenfél ellen, a törvény rendes útján érvényesítse, a mi végett neki kellő határidő tüzendő ki, oly hozzáadással, hogy ennek sikertelen eltelte után a bejelentés vissza fog utasíttatni és a bejelentés a telekkönyvből ki fog törültetni. (36. §.)

A betáblázott követelések bejelentései, s azok fölötti tárgyalások, egyezségek és birói határozatok jogi hatálylyal bírnak nemcsak az azok által érdeklett felek, hanem azon személyek irányában is, kik azon bejelentések által érintett telekkönyvi jószágtestek tulajdonát csak később, a 35. és 36. §§-ban kijelölt eljárás megindítása után, a telekkönyvi rendelet második részében foglalt határozatok szerint szerezték meg.

Nekik azonban szabadságukban áll, a még folyamatban levő tárgyalásban, azon stádiumban, a melyben az létezik, résztvenniök.

E végre nekik, ha kivánják, szükséges felvilágosítás adandó s az iratok megtekintése megengedendő. (37. §.)

Ha a telekkönyvi hatóság székhelyétől távolabb községekbeli földbirtokosok ellen betáblázott követelések számosabb bejelentései fordulnak elő, idő- és költségkimélés végett a tárgyalások magában a községben szakadatlan sorrendben történhetnek. (38. §.)

Azon kölcsönökre nézve, melyek az álladalom vagy valamely közpénzalap vagy hitelintézet által valamely községnek, s illetőleg azon községbeli házbirtokosok és gazdaságtulajdonosoknak betáblázás mellett adattak, minden egyes adós ellen külön bejelentést benyujtani nem szükséges; sőt a kölcsönadó képviselőjének szabadságában áll, minden adósok és követelések jegyzékét a betáblázott követelésekre hivatkozva, a telekkönyvi hatóság elé terjeszteni, mi iránt az adósok, a képviselő meghivása, és az általa felmutatandó adóslevelek előterjesztése mellett meghallgatandók, s ennek eredményei után a további eljárás a föntebbi szabályok szerint teljesítendő.

Hasonló módon járhatnak el mind az országfejedelmi, gyámsági és gondnoksági hatóságok, mind pedig az árvabizottmányok, és a bejelentésre kirendelt képviselők is a kiskorú és gondnokság alatti egyének betáblázott követeléseinek bejelentésénél.

A telekkönyi hatóság hivatalból tartozik a mennyire lehet arról gondoskodni, hogy a most említett személyek, képviselőiknek az ügyekben netaláni járatlansága miatt, kárt ne szenvedjenek. (39. §.)

A földbirtokosoknak és hitelezőknek szabadságában áll a bejegy-

a mely a birtok felmérése és összeirása végett, küldöttséget rendelt, s e küldöttség munkálatai alapján a birtokról külön jegyzőkönyvet vett fel. Ennek az eljárásnak jogkövetkezménye az volt, hogy a vevő a hitelezőket külön értesíteni s azok követelését kielégíteni vagy átvállalni tartozott; különben a követelés a birtokot továbbra is különlegesen terhelte.

zett követelések átkeblezésének ügyletét biróságkívülileg rendezni és kiegyenlíteni.

Ily esetben a bejelentések a hirdetvényi határidő elmulasztásával egybekapcsolt joghátrányok elkerülése végett a föntebbi szabályok szerint terjesztendők ugyan elő, de azokban a folyamatban létező biróságkívüli egyezkedésre hivatkozni kell.

Az ilyes bejelentések a telekjegyzőkönyvekbe följegyzendők (32. §.), miről a földbirtokosok és a hitelezők, még pedig ez utóbbiak az adóslevelek visszaszolgáltatása mellett oly megjegyzéssel értesítendők, hogy a birósági tárgyalás csak az egyik vagy másik fél további föllépése folytán fog megindíttatni. (40. §.)

Ha a bejelentett követelések teljes összegökben több telekkönyvi jószágtestekre kebleztettek át, vagy e végre az illető telekjegyzőkönyvekbe följegyeztettek, és ha az ez által terhelt földbirtokosok azt hiszik, hogy ők az előbbi törvények s különösen az 1840. évi XXI. tczikk 18. és 19. §§. értelmében [1] a betáblázott követeléseknek több telekkönyvi jószágtesteken számszerűleg fölosztott összegek szerinti átkeblezését követelhetik: szabadságukban áll az ebbeli fölosztási tervet, az egyes telekkönyvi jószágtestek értékének megítélésére szolgáló tanusítványokkal együtt előterjeszteni s annak birói jóváhagyását kereset alakjában kérni, és egyszersmind azt kivánni, hogy ez a kereset a telekjegyzőkönyvekben átkeblezett vagy följegyzett követelések mellett, oly harmadik személyek tudomására, kik ezekre a követelésekre később netalán jogokat nyernének, följegyeztessék.

A kérvény fölött szóbeli eljárás indítandó, melynél az egyezség megkisérlendő s ennek nem sikerülés esetére minden viszonyok méltányos tekintetbe vételével végzés általi határozat hozandó. (41. §.) [2]

Ha valamely hitelező

a) bejelentésétől elállott vagy jogérvényesen elmozdíttatott, vagy ha

b) a földbirtokos világos beleegyezése vagy a 35. §. esetében nyilatkozatának elmulasztása folytán, vagy egyezség avagy jogerejű birói határozat alapján a betáblázott követelések jelzálogilag átkeblezendők:

a telekkönyv-irodának hivatalból meghagyandó, hogy az *a)* alatti esetben a bejelentés feljegyzésének kitörlését (32. §.), a *b)* alatti esetben

[1] Lásd a 62. lap 3. jegyzetét.

[2] Kérvény alakjában történt jelzálog átkebelezés iránti bejelentés folytán tartott tárgyalásnak csakis az egyesség megkisértése képezheti tárgyát, s ha a felek között vitapontok keletkeznek a bejelentő fél keresetének bizonyos záros határidő alatt leendő beadására oly hozzáadással utasítandó, hogy a kereset beadásának elmulasztása esetén a bejelentés ki fog töröltetni. (C. 1873. évi 458. sz. Dvtár r. f. XV. 50.)

Az érvényesen eszközlött betáblázás nem veszti el jogi hatályát az által, hogy a helyszinelési felvételnél nem az adós, hanem más személy lett az adós által az ingatlan tulajdonosául bevallva. (C. 1876. évi 522. sz. Dvtár r. f. XV. 75.)

pedig a szükséges nyilvánkönyvi bejegyzéseket s egyszersmind az az által elintézett bejelentések följegyzésének kitörlését, a birói meghagyásra hivatkozva teljesítse, a követelés jelzálogi átkeblezésének megtörténtét az illető adóslevelen bizonyítsa (136. §.) s erről a földbirtokosokat és hitelezőket, még pedig az utóbbiakat az adóslevelek visszaszolgáltatása mellett értesítse. (42. §.)

Jelzálogi átkeblezés tárgyát képezik azok a zálogjogok is, melyek az ingatlan javakra biztosítás vagy végrehajtás útján szereztettek akkor, a mikor azok még telekkönyvezve nem voltak; melyek is a telekkönyvi hatóságnál, a zálogösszeirást megrendelő eredeti végzés és az annak alapjául szolgáló itéletnek vagy egyéb eredeti irományoknak, továbbá a zálogösszeirás hivatalos másolata, és az arra keletkezett eredeti végzés bemutatása mellett bejelenthetők. Erre a biróság szükség esetén az illető felek meghallgatása mellett, a zálogjognak a végrehajtás napjától számítandó rangsorozattal leendő bekeblezését, vagy esetleg előjegyzését elrendeli épen úgy, mintha a foglalás alkalmával nyilvánkönyvek léteztek volna.[1]

A betáblázott követelések jelzálogi átkeblezése végett az illető telekjegyzőkönyvekben a birtokváltozási lap után egy lap a következő följrással: «$\frac{C}{a}$ Régi terhek» nyitandó, mire a «C. Új terhek» felülirás alatti lap következik.

A régi terhek úgy jegyzendők be, mint az új terhek, azzal a különbséggel, hogy minden régi teher előtt a hasáb közepén elsőbbségének napja kitétessék, p. o. «1835 augusztus 10-kéről elsőbbség».

A bejegyezvény szövegében ez a nap betűvel irandó.

Ha több követelések közül, melyek ugyanazon napról bírnak elsőbbséggel, egyet előjog illet (1840. évi XXI. tczikk 5. §. s az 1849 decz. 28-án kelt ideiglenes rendelet 37. §.), ez az előjog is kiteendő.

A sorszámoknak úgy a régi, mint az új terhek lapján is 1. számmal kell kezdődniök, azonban a régi terhek lapján előforduló sorszámok alá *a* betű irandó törtszám alakjában. (43. §.)

Jelzálogi átkeblezés kieszközölhető a hirdetményi határidő lejárta után is, mindaddig, a míg a terhelt jószág valamely harmadik személynek, mint új szerzőnek tulajdonává nem lett.

Az ilykép betáblázott követelés azonban, nem korábbi elsőbbsége szerint, hanem abban a sorrendben, a mely azt a bejelentés időpontja szerint illeti, s ennélfogva az «új terhek» lapján, jegyzendők be.[2]

[1] 1858. márczius 29-iki miniszteri rendelet (Birod. törvénylap 48. sz.). Hasonlólag intézkedik az erdélyi telekk. rendt. 45. §. — Herczegh abban a nézetben van, hogy az előbbi törvények szabályok alá szerzett *törvényes* zálogjogok is tárgyát képezik a jelzálogi átkebelezésnek (id. művében 54. lap). Ennek ellenében szól, hogy a telekkönyvi rendelet határozottan csak betáblázott követelések átkebelezéséről intézkedik.

[2] Lásd az 1858. márcz. 29-iki miniszt. rendelet (Birod. tör. lap 48. sz.).

5. §. A birtokváltozások kinyomozása a helyszínelő bizottságok által.

A telekkönyvigazgatóságoknak kötelessége volt, hogy kevéssel azon nap előtt, a melyen a hirdetvények hatályossága kezdődik, különösen a telekkönyv-irodák székhelyétől távolabb eső oly községekbe, melyekben a telekjegyzőkönyvek hitelesítése óta a tapasztalás szerint gyakori birtokváltozások fordultak elő, különös helyszínelő bizottmányokat küldjenek ki oly meghagyással, hogy ezek az ezen nap előtt történt minden birtokváltozásokat a fennálló utasítások szerint nyomozzák ki, s a telekjegyzőkönyvbe jegyezzék be, e bejegyzéseket hitelesítsék s a községre nézve meghagyott munkálatokat is azok szerint igazítsák meg.

Oly birtokváltozásoknak, a melyek csak ezen nap után keletkeznek, kinyomozásába vagy bejegyzésébe nem szabad a helyszínelő bizottmányoknak bocsátkozniok; az új birtokosok azonban oda utasítandók, hogy tulajdonjogaik bejegyzését a telekkönyvi hatóságnál a telekk. rendelet II. részében foglalt szabályok szerint eszközöljék.

A helyszínelő bizottmányok kötelesek voltak a fenn kijelölt ügyleteket a legmegfeszítettebb szorgalommal végezni, s arról gondoskodni, hogy a helyszínelési munkálatok minden lehető gyorsasággal és pontossággal befejeztessenek. (14. §.)

6. §. A birtokváltozások- és a betáblázásoknál az eddigi eljárás megszüntetése.

Azok a birtokátirási kérvények, a melyek az eddigelé divatozott módon a birtokváltozásoknak a bíróságoknál e czélból vezetett bevallási, telek- vagy egyéb könyvekben, lapok vagy lajstromokban való kimutatása végett a bíróságoknál tárgyalás alatt voltak, vagy a melyeket még ezentúl netalán benyujtottak, abban az esetben, ha azok oly fekvőségekre vonatkoznak, a melyek a közzétett telekjegyzőkönyvekbe be vannak jegyezve, haladék nélkül oly végzéssel voltak elintézendők, hogy a felek birtokjogaik érvényesítése tekintetében a hirdetvényben foglalt határozatokhoz kötelesek magokat tartani, s erről folyamodókat az előterjesztett okiratok visszacsatolása mellett tüstént értesíteni kellett.

A fentebb említett könyveket, lapokat és lajstromokat berekesztették és használaton kívül tették, és azokból birtoklevelek, kivonatok vagy másolatok többé nem adhatók. A levéltárakban visszatartóztatott birtoklási okiratokat a feleknek, irás- vagy szóbeli kérelem folytán, vétbizonyítvány mellett haladék nélkül ki kell szolgáltatni. (15. §.)

Azokat a betáblázási kérvényeket, a melyeket a betáblázások teljesítésére eddigelé hivatott bíróságoknál, a közzétett telekjegyzőkönyvekbe be-

Hasonlóan intézkedik az erdélyi telekkönyvi rendtartás 44. §-a (V. ö. C. 1871. évi 4734. sz. Dvtár r. f. VI. 81. lap.)

jegyzett fekvőségek tekintetében, a telekjegyzőkönyvek közzétételekor még el nem intézték, vagy a hirdetvény hatályossága kezdetének napjáig még benyujtottak, haladék nélkül, s legfeljebb a hirdetvény hatálybalépte előtti utolsó napon, az eddigi módon elintézték; ennélfogva a betáblázás megengedése esetében az előterjesztett adósleveleket a biróság még abban az időszakban betáblázottaknak nyilvánította (1840. évi XXI. törvényczikk 11. §., s az 1849 decz. 28-án kelt ideiglenes rendelet 36. és 37. §§.).[1]

Azokat a betáblázási kérvényeket, a melyeket a fentebb említett fajú fekvőségek tekintetében az eddigi illető biróságoknál csak a hirdetvény hatályossága kezdetének napján vagy később nyujtottak be, a jelen rendelet 6. §-ára való hivatkozással visszautasították. (16. §.)

Az addig még megengedett általános betáblázások tekintetében következő határozatok állottak:

a) Ha a telekjegyzőkönyvek közzététele a betáblázások teljesítésére eddigelé hivatott biróság kerületében fekvő minden községre nézve megtörtént, az ezen biróságnál benyújtott általános betáblázási kérvényeket a szerint, a mint azokat a hirdetmény hatályosságának kezdete előtt vagy után nyújtották be, a megelőző szakasz szerint kellett kezelni.

Ha azonban a betáblázások teljesítésére eddigelé hivatott biróság kerületében olyan községek is feküdtek, melyekre a nézve a helyszínelési munkálatok még meg nem történtek, a melyek ennélfogva a telekjegyzőkönyveknek az ugyanazon kerületbeli többi községekre nézve történt közzétételéből még ki voltak zárva: azon biróság általános betáblázásokat ezentúl is az eddigi módon teljesíthetett.

De az ilyen általános betáblázások, a melyek csak a hirdetmény hatályossága kezdetének napjától fogva történtek, azon fekvőségek tekintetében, a melyek a hirdetmény által közzétett telekjegyzőkönyvekbe bejegyezvék, jogi hatálylyal nem bírnak.

Ezekre a fekvőségekre attól a naptól fogva csak különös betáblázások voltak kérhetők és teljesíthetők, a rendelet II. részében foglalt szabályok szerint. (17. §.)

A telekk. rendelet 44—47. §-ai szerint a telekjegyzőkönyvekből külön betétek voltak szerkesztendők. De e tekintetben az 1886 : XXIX. t. cz. meghozataláig mi intézkedés sem történt; és ezért ott, a hol ennek és az ezt módosító törvényeknek rendelkezései még foganatba nem mentek, telekkönyvekként most is a helyszíneléskor felvett telekjegyzőkönyveket vezetik.

HARMADIK FEJEZET.

A helyszinelés alkalmával történt szabályellenes tulajdonjogi bejegyzések helyesbítése.

Némely község határának eredeti telekkönyvezése alkalmával azt a szabálytalan eljárást követték, hogy egyes helyszínelt ingatlanok birtokosait, illetőleg tulajdonosait az illető telekjegyzőkönyvben szabályszerűen nem, hanem az ingatlant ismeretlen vagy egyébként határozottan meg nem jelölt személyek tulajdonául jegyezték be; avagy pedig olyan birtokokat, a melyek se családi alapitványt, se családi közös vagyont nem képeznek, az illető telekjegyzőkönyvbe valamely család tulajdonául vettek fel a nélkül, hogy a jogosult birtokosokat személyenként vezeték- és keresztnevük kitétele mellett, világosan megjelölték volna.

A helyszínelési szabályokba ütköző és a hiteltelekkönyv czéljával ellenkező ez a helytelen telekkönyvezés — ha a telekkönyvi rendeletek I. része szerinti hirdetményi határidő már lejárt — hivatalból, és pedig lehetőleg a telekkönyvi betétek szerkesztését megelőzőleg a következő szabályok szem előtt tartása mellett helyesbítendő. (1888 márcz. 4-én 675. sz. a. kiadott i. m. rendelet.)[1]

[1] A rendeletnek ezt a pontját számos telekkönyvi hatóság tévesen olyan bejegyzések helyesbítésére alkalmazta, a melyek a helyszinelési szabályoknak teljesen megfelelnek.

Ennélfogva az igazságügyminiszter 1888 nov. 3-án 36308. számú magyarázó rendeletében kijelentette, hogy hivatalból való helyesbítés tárgyát nem képezi:

1. ha a közbirtokosok közös javadalmait képező ingatlanokat tartalmazó telekjegyzőkönyvben egyszerűen a «Közbirtokosság» vagy
2. ha a valamely község volt urbéreseit illető közös javadalmak: közös legelők, erdők, nádasokat stb. tartalmazó telekjegyzőkönyvben a községnek volt urbéres telkes gazdái, vagy zsellérei vannak tulajdonosoknak bejegyezve;
3. ha a név szerint egyébkint helyesen bejegyzett tulajdonosnő neve mellett férjének keresztneve hiányzik; vagy csak is férje neve után például «Horváth Jánosnénak» van bejegyezve, születési és keresztneve pedig ki nem tétetett;
4. ha valamely ingatlan birtok egyszerűen valamely megnevezett uradalomhoz tartozónak van jelezve anélkül, hogy a tulajdonos neve bejegyezve volna;
5. ha valamely névszerint bejegyzett tulajdonos mellett annak holléte ismeretlennek tüntettetett ki; és
6. ha tulajdonosnak valamely névszerint megnevezett örökhagyó, vagy névszerint megnevezett valamely örökhagyónak hagyatéka, vagy ugyancsak névszerint megnevezett örökhagyónak meg nem nevezett örökösei jegyzettek be tulajdonosoknak.

Az igazságügyminiszter ezért felhívta a telekkönyvi hatóságokat, hogy az 1888. évi 675/I. M. E. sz. alatt kelt rendelet 1. §-ában szabályozott helyesbítési eljárást csak azon esetekben rendeljék el, a mely esetekre az világosan alkalmazandónak mondatik ki, vagy is csak akkor: a midőn valamely ingat-

1. Köteles minden telekkönyvi hatóság, melynek telekkönyveire vonatkozólag a fentérintett szabálytalanságok fordulnak elő, e rendelet hatályba lépte után a telekkönyvi bejegyzés helyesbítésére vonatkozó eljárást hivatalból megindítani.

2. Ha valamely ingatlan az eredeti telekkönyvezéskor ismeretlen vagy egyébként határozottan meg nem jelölt tulajdonosok nevére vétetett fel, a telekkönyvi hatóság egy telekkönyvvezetőt küld ki oly czélból, hogy ez a helyszínén a községi elöljárók és a szomszédok meghallgatása és az adókataszteri munkálatok figyelembe vétele mellett állapítsa meg, hogy a kérdéses ingatlanok kinek és mily jogczímen vannak tényleges birtokában.

A kiküldött ezen eljárása folytán az ingatlanokat a tényleges birtokos nevére veszi fel, és pedig akként, hogy ha több ily részlet állana egy telekjegyzőkönyv *A)* lapján, és azok a tényleges birtoklás czímén különböző személyeket illetnének: a már meglevő telekjegyzőkönyvben a megfelelő részletre vagy részletekre nézve tulajdonosul az illető egyik tényleges birtokost jegyzi be, a többi részletre nézve pedig annyi telekjegyzőkönyvet nyit, a hány a tényleges birtokos, és a megfelelő részleteket a nyitott telekjegyzőkönyveknek *A)* lapjaira átvive, azokra tulajdonosokul a tényleges birtokosokat jegyzi be.

Ha a *C)* lapra tehertételek vannak bejegyezve: az újonnan nyitott telekjegyzőkönyvekbe ezek is szabályszerűleg átviendők.

A kiküldött eljárásáról jegyzőkönyvet vezet, mely jegyzőkönyv, valamint az újonnan készített telekjegyzőkönyvek és vázrajzok is a községi elöljáróság két tagja által aláirandók.

A telekkönyvi hatóság a kiküldött által beterjesztett jelentés folytán, annak eljárását megvizsgálja, a mennyiben szükségesnek mutatkozik, a kellő pótlások és kiigazítások tárgyában intézkedik, ha pedig ilyen intézkedéseknek szüksége fenn nem forog, a kiküldött jelentését jóváhagyólag tudomásul veszi.

3. Ha a telekjegyzőkönyvben csak valamely család vezetékneve van bejegyezve, és e bejegyzés se az ingatlanok családi alapítványi természetén, se oly jogérvényes intézkedésen nem alapul, mely a koronkint változó egyes részesek névszerinti bejegyezhetését kizárja; se pedig a közösség mikénti megszüntetése és felosztása iránt per folyamatba téve nincsen, a telekkönyvi

lanság a helyszineléskor szabályellenesen: ismeretlen, vagy határozottan meg nem jelölt személy tulajdonául vétetett fel; például a «klenóczi sajtos» «a falu kovácsa», «a járási orvos» jegyeztetett be tulajdonosnak, avagy pedig a telekjegyzőkönyvbe az vétetett fel, hogy «a tulajdonos ismeretlen»; de semmi esetre se alkalmazzák az idézett közrendelet 1-ső §-át az olyan bejegyzésekre, a melyek a helyszínelési szabályoknak megfelelnek; és a mely szabályszerű bejegyzéseknek a telekkönyvi rendelet értelmében való esetleges kiigazítása, valamint az időközi változások bejegyzése nem az államkincstár terhére hivatalból a fentebbi körrendelet értelmében, hanem csak rendes uton az érdekelt felek kérelmére és költségére eszközölhető.

hatóság az ismeretlen jogosultak képviseletére ügygondnokot rendel. Ennek kötelessége a jogosultakat kipuhatolni, és magát ezekkel érintkezésbe tevén, mindazon adatokat beszerezni, melyek a kérdéses birtok természetére nézve kellő felvilágosítást nyújthatnak.

A telekkönyvi hatóság azon végzésével, melylyel az ügygondnokot kirendeli, egyszersmind tárgyalást tűz azon hozzáadással, hogy az ügygondnokon kívül, mindazok, kik a kérdéses birtok tekintetében jogokat kimutatnak, és a tárgyalásról akár az ügygondnoktól, akár más úton szereztek tudomást, a tárgyalásban részt vehetnek. Egyúttal felhívja a telekkönyvi hatóság az illető község elöljáróságát, hogy a telekjegyzőkönyvbe bejegyzett család ismert tagjainak nevét és lakását a telekkönyvi hatóságnak 8 nap alatt jelentse be. A bejelentett családtagok a kitűzött tárgyalásra utólag külön-külön megidézendők.

Ezen előleges tárgyalásnak egyedüli czélja levén a kérdéses birtok jogi természetének és esetleg azon körülménynek megállapítása, vajjon nincs-e máris a közös családi vagyon felosztására vonatkozó per folyamatban; a telekkönyvi hatóság azon esetben, ha a szabálytalannak látszó bejegyzés a birtoknak családi alapítványi természetén, vagy oly jogérvényes intézkedésén alapul, mely a koronként változó jogosított személyek telekkönyvi kitüntetését kizárja, vagy ha a közösség felosztása iránt a per már folyamatban van, a további eljárást indokolt végzéssel megszünteti.

A végzés a kirendelt ügygondnoknak, és az általa, valamint a községi elöljáróság által bejelentett érdekelteknek szabályszerűen kézbesítendő.

Ha megszüntetés esete nem forog fenn, a telekkönyvi hatóság újabb tárgyalást tűz, arra a gondnokot, az ismeretessé vált jogosítottakat végzésileg, a netalán ismeretleneket pedig az 1868: LIV. törvényczikk 269. §-ának megfelelő alkalmazása mellett hirdetményileg megidézi.

A biró által vezetendő ezen érdemleges tárgyalás, és az annak folyamán bizonyított körülmények alapján szükség esetében hivatalból való pótlások elrendelése után a telekkönyvi hatóság végzést hoz az iránt, hogy a kérdéses birtokra nézve kik, és mily arányban jegyzendők be tulajdonosoknak; egyszersmind megállapítja a jogosultak terhére az ügygondnok díját és kiadásait.

Az ebbeli valamint az eljárás megszüntetését kimondó végzés ellen 15 nap alatt benyujtandó felfolyamodásnak van helye; a harmadbirósághoz azonban csak annyiban, a mennyiben a másodbiróság az elsőbiróság végzését megváltoztatta, avagy újabb vagy póteljárás megrendelése nélkül megsemmisítette.

4. A telekkönyvi hatóság, a 2. pont esetében a kiküldött telekkönyvvezető eljárásának helyeslő tudomásul vétele, esetleg a szükséges pótlások eszközlése után; a 3. pont esetében pedig az érdemleges végzés jogerőre emelkedése után hirdetvényi felhívást bocsát ki, melyben felhívja mindazokat, kik a telekjegyzőkönyvbe a fentebbiek szerint eszközlött bejegyez-

tetések által, magukat jogaikban sértve vélik, hogy kiigazítási keresetüket naptárilag meghatározandó 8 hónap alatt a telekkönyvi hatósághoz annál bizonyosabban nyújtsák be, minthogy különben igényeiket oly harmadik személyek kárára, a kik a telekjegyzőkönyvekben foglalt bejegyzések alapján további nyilvánkönyvi jogokat jóhiszemmel szereznek, többé nem érvényesíthetik.

Ezen felhívásokról szóló hirdetmény a hivatalos közlönyben háromszori beiktatás útján, azon felül a telekkönyvi hatóság hirdetési táblájára. és az illető községházán való kifüggesztés által közhirré teendő; valamint utasítás adandó a községi elöljáróságnak, hogy a hirdetményt a község képviselő testülete ülésében is kihirdesse; és hogy annak tartalmáról mindazokat, kik a kérdéses ingatlanokra vonatkozólag érdekelve lehetnek, külön is értesítse.

A hirdetmény ugyanazon telekkönyvi hatósághoz tartozó több községbeli különböző ingatlanokra nézve együttesen bocsátható, és a lehetőség szerint együttesen bocsátandó ki és teendő közzé.

Ha a hirdetmény a hivatalos lapban közhírré tétetett, a közhirrététel többi módozatainak és az értesítésnek elmaradása vagy szabálytalansága jogi hatálylyal nem bír.

5. A kiigazítási keresetek jegyzőkönyvi eljárás mellett tárgyalandók, és itélettel eldöntendők, mely ellen az 1881 : LIX. törvényczikk 32. §-a értelmében fokozatos fölebbezésnek van helye.

6. Ezen egész eljárás, oda értve a felhivási idő alatt benyújtott kiigazítási kereseteket, azok tárgyalásait, és a hozandó itéleteket, valamint az azok ellen közbevetett felebbezéseket is, bélyeg- és illetékmentes.

NEGYEDIK FEJEZET.

A nem létező, elveszett vagy hiányos telekkönyvi térképek pótlása.

A telekkönyv kiegészítő része a telekkönyvi térkép. Csak ennek segélyével lehet bármi telekkönyvi birtokrészlet hollétét a természetben könynyen és biztosan megállapítani. Ezért az 1854. julius 23-iki rendelet 13. §-a szerint a helyszíneléskor — ha műszakilag készült térkép rendelkezésre nem állt, minden egyes dülőről, a mely nem egy birtokrészletként volt felveendő, szabad kézből vagy másféle térképek felhasználásával ú. n. térképvázlatot (Situations-Skizze) kellett készíteni.

Szintúgy az 1869. évi 2579. számú rendelet 9. §-a értelmében a telekkönyvnek a birtokszabályozáshoz képest való átalakítása alkalmával köteles a telekkönyvvezető a birtokrendező térképet az átalakítás utáni telekkönyvi térképül lemásolni.

Gyakran megesett azonban, hogy a helyszíneléskor valamely községről térkép egyáltalában nem, vagy a községi terület egy részéről nem készült; vagy hogy ugyanily mulasztást a telekkönyv átalakításakor követtek el. Az sem ritka eset, hogy a helyszíneléskor vagy az átalakításkor a térképen valamely területet csak egészben, az abban foglalt egyes birtokrészletek külön feltüntetése nélkül vettek fel; valamint az sem, hogy a telekkönyvi térkép vagy ennek egyes szelvénye elveszett, megsemmisült vagy használhatlanná vált.

Mindez esetekben a telekkönyvi térkép pótlása válik szükségessé; és az ennél követendő eljárást az 1892: XXIX. t.-cz. 15. §-ának *c)* pontjában nyert felhatalmazás alapján az igazságügyminister az 1896. évi 70,971. számú rendeletében szabályozta.

A rendelet szabályai lényegökben — eltekintve a részletektől — a következők:

A térkép pótlása végett a telekkönyvi hatóság hivatalból intézkedik az által, hogy annak szükséges voltáról az igazságügyministernek jelentést tesz. A pótlást a minister rendeli el. (2. §.)

A pótlandó térkép tervezetét a telekkönyvi hatóságtól javaslatba hozott és a ministertől kijelölt telekkönyvvezető közeg készíti. (3. §.)

A tervezet előkészítésével megbízott közeg a térkép pótlásához szükséges segédadatokat, a telekkönyvi helyszínelési iratokat, különösen a birtokrészletek határainak leírását, a részletlajstromot, esetleg a helyszíneléskor felvett dülőrajzokat, megelőző telekkönyvi átalakítás esetében pedig az új birtokállapotot kimutató földkönyvet és térképet hivatalos használatra megszerzi. (4. §.)

A térkép pótlásánál főszabályul azt kell tartani: hogy a telekjegyzőkönyvek *A.* lapjai az újonnan készült telekkönyvi térképpel összevetve a birtokállást úgy tüntessék fel, a mint azt abban az esetben feltüntetnék, ha a helyszínelés, illetőleg a telekkönyvi átalakítás alkalmával szabályszerüen készült és rendesen kezelt térkép léteznék. Ennélfogva a telekjegyzőkönyvben előforduló helyrajzi számmal a térképen azt a birtokrészletet kell megjelölni, a mely a helyszineléskor vagy a telekkönyvi átalakításkor létesült nyilvánkönyvi állás szerint az ugyanekkor tulajdonosnak felvett személyé volt. Ha időközben valamely birtokrészlet egy részét lejegyezték, a helyszíneléskor vagy telekkönyvi átalakításkor volt birtokrészletet a térképen a lejegyzést rendelő végzés értelmében fel kell osztani és az új részleteket ugyancsak a végzésnek megfelelően tört helyrajzi számokkal kell megjelölni. (5. §.)

A telekkönyvi térkép tervezetének készítésénél különbözően kell eljárni, a szerint, a mint 1. a térkép pótlása oly községre vonatkozólag történik, melynek telekkönyve birtokszabályozás folytán át van alakítva, vagy 2. oly községre vonatkozólag, melynek telekkönyve ilyképen átalakítva nincs.

Az 1. pont esetében a térkép tervezetének készítése rendszerint a

telekkönyvi hatóság helyiségében történik és abból áll, hogy a megbizott telekkönyvvezető közeg a hiányzó térképet a birtokszabályozási térképről lemásolja, az egyes birtokrészletek ábráiba telekjegyzőkönyvekben használt, megfelelő helyrajzi számokat beirja és az elkészült térkép minden egyes szelvényét aláirja. A 2. pont esetében a térkép tervezetének elkészítése végett a megbizottat mindenkor a helyszinére az illető községbe kell kiküldeni. (6. §.)

Mielőtt a tervezet készítésével megbizott közeg a helyszinére menne, a telekkönyvi hatóság helyiségében a térképen felveendő birtokrészletekről jegyzéket készít a végett, hogy a birtokrészleteknek a helyszíneléskor, illetőleg a telekkönyvi átalakításkor volt és a jelenlegi tulajdonosai, továbbá a birtokrészletek sorrendje, tehát egymás irányában való fekvése, valamint térmértéke a telekjegyzőkönyvek kézhez vétele nélkül is meg legyen állapítható. (7. §.)

A telekkönyvi térkép tervezetének készítésével megbizott közeg a helyszinén a telekjegyzőkönyvekben előforduló minden dülőről külön íven külön dülőrajzot készít. A rajzokhoz a község birtokában netalán levő térképeket, főleg az úgynevezett kataszteri birtokvázlatokat segédeszközökül lehetőleg fel kell használnia. A térkép készítésénél az ingatlanok térmértékére csak annyiban kell tekintettel lenni, hogy szembeötlően nagyobb vagy kisebb területek egy-egy dülőrajzban is nagyobb vagy kisebb alakban vétessenek fel. A határdombokat, hidakat és általában az olyan állandó pontokat, a melyek az ingatlanok fekvésének könnyebb megállapítására szolgálnak, a rajzban fel kell tüntetni. Úgyszintén fel kell tüntetni az utakat, a folyó és álló vizeket és más olyan részleteket, a melyek a telekjegyzőkönyvekben felvéve nincsenek. A mikor valamely dülő telekkönyvi térképének csak egy része pótlandó, ezt lehetőleg az eredeti térképszelvényen kell foganatosítani. A mikor pedig valamely területet csak egészben, az abban foglalt egyes birtokrészletek feltüntetése nélkül vettek fel: a birtokrészleteket ugyancsak lehetőleg a dülő rajzának keretében kell bejegyezni, és külön dülő rajzotcsak abban az esetben kell készíteni, ha a meglevő rajzkeret az egyes részletek megfelelő berajzolására alkalmatlan. (8. §.)

A térkép tervezetének készítésével megbizott telekkönyvvezető közeg a helyszini teendőket a községi elöljáróság által kijelölt, a helyi birtokviszonyokat ismerő, legalább két bizalmi férfi segélyével végzi. Az érdekelt birtokosok az eljárásnál jelen lehetnek és észrevételeiket megtehetik. (9. §.)

A helyszíni eljárás általános menetéről és az e közben felmerült vitás kérdésekről vagy kételyekről, valamint az ezek megoldásának vagy eloszlatásának módjáról általános jegyzőkönyv vétetik fel, melyet a felek az őket érdeklő egyes kérdések tárgyalása után a telekkönyvvezető közeg és a bizalmi férfiak pedig naponta aláirnak. (11. §.)

A tervezet elkészítésével megbizott közeg a felvett és egyenkint úgy általa, mint a bizalmi férfiak által aláirt dülőrajzokat és a kapcsolatos iratokat a telekkönyvi hatóságnak jelentés mellett haladéktalanul bemutatja. Ez a tervezetet megvizsgálja, és a mennyibeu hiányokat vagy hibákat talál, ezeket pótoltatja (12. §.); ha pedig a tervezetet rendben találja, hirdetményt bocsát ki, a melyben felhívja mindazokat, a kik az eljárás és a telekkönyvi térkép történt pótlása által nyilvánkönyvi jogaikat sértve vélik, hogy a telekkönyvi hatóságnál hat hónap alatt felszólalással éljenek, mivel e határidő eltelte után a térképnek, mint a telekjegyzőkönyvek kiegészítő részének tartalma csak a törvény rendes útján és csak harmadik személyek időközben jóhiszemben szerzett nyilvánkönyvi jogainak sérelme nélkül támadható meg. (13. §.)

Ahhoz a telekjegyzőkönyvhöz, a melyben a felszólalással helyrajzi szám szerint megjelölt birtokrészlet foglaltatik, a telekjegyzőkönyv számával ellátott «felszólalási lap»-ot kell fűzni, és ebbe a beadványt az iktató szám, a beérkezés ideje és a felszólaló neve szerint azonnal be kell jegyezni. (15. §.)

A telekkönyvi hatóság a felszólalást végzéssel vagy tárgyalás nélkül intézi el; vagy ha a kérelem teljesítése által harmadik személy jogai változást szenvednének, az érdekeltek meghallgatására jegyzőkönyvi tárgyalást rendel és ennek alapján, szükség esetében bizonyítási eljárás előrebocsátása után a kérdést végzéssel dönti el. A végzés ellen 15 nap alatt a kir. itélőtáblához, megváltoztató végzés ellen a kir. Curiához felfolyamodásnak van helye. A jogerejüleg elrendelt változtatások foganatosítasa iránt a telekkönyvi hatóság hivatalból intézkedik. Az összes felszólalások jogerejű elintézése és a térképre nézve elrendelt változtatások foganatosítása után a felszólalási lapokat a telekjegyzőkönyvektől el kell különíteni és a felszólalások iratаival együtt külön kell kezelni. (16. §.)

A hirdetményi határidő lejártával, esetleg a beadott felszólalások jogerejű elintézése s a netalán elrendelt változtatások foganatosítása után a telekkönyvi hatóság az új telekkönyvi térképet hitelesítettnek kijelenti, és a hitelesítési záradékot minden egyes dülőrajzra rávezeti. (17. §.)

A mikor a telekkönyvi térkép nem hiányzik ugyan, de egészben vagy valamely dülőre nézve annyira hibás, hogy a telekkönyvi térkép czéljaira nem használható: a telekkönyvi hatóság köteles erről a tényállás előadása mellett az igazságügyministerhez jelentést tenni. Ily eset különösen az, hogy a helyszineléskor vagy a telekkönyv átalakításakor valamely dülőnek vagy a dülő egy részének birtokrészleteit a térképen a helyrajzi számokkal nem abban a sorrendben, a mely az akkor volt tényleges birtokállásnak, illetőleg a birtokrendezés eredményének megfelel, hanem azzal ellenkező, megfordított sorrendban jelölték meg. Az igazságügyminister a telekkönyvi hatóságot a telekkönyvi térkép pótlásánál, illetőleg helyesbítésénél követendő eljárásra nézve — a mennyiben a helyesbítést szükségesnek találja —

az eddig előadott elvek alapul vétele mellett esetről-esetre külön utasítással fogja ellátni. (19. §.)

Ugyanez áll arra az esetre, a mikor a telekkönyvi betétek szerkesztése alkalmából telekkönyvi térkép gyanánt használatba vett kataszteri térképmásodlat (1886: XXIX. t.-cz. 25. §.) elveszett, megsemmisült vagy használhatatlanná vált. (20. §.)

ÖTÖDIK FEJEZET.

A telekkönyvi póthelyszínelés.

Annak daczára, hogy a bejegyzési elv értelmében a közforgalomba tartozó minden ingatlant a telekkönyvbe fel kell venni, még most is számos fekvőség «nem-telekkönyvezett», azaz olyan, a melyet a telekkönyvbe fel kell venni, de a mely sem külön birtokrészletként felvéve, sem más birtokrészletbe foglalva nincsen.

Ily telekkönyvezetlen ingatlanok többnyire egyenkint, elszórva, nem ritkán azonban csoportonkint, sőt egész dülőt alkotva fordúlnak elő. A telekkönyvezetlenség oka pedig az, hogy az illető ingatlan telekkönyvi felvételét a helyszíneléskor vagy a telekkönyv átalakításakor elmulasztották vagy hogy az ingatlan csak utóbb képződött vagy csak utólag vált magánforgalom tárgyává, olyanná, a melyet a telekkönyvbe fel kell venni.

Hogy a bejegyzési elvnek minden irányban érvény szereztessék, meg kell adni annak lehetőségét, hogy a nem telekkönyvezett ingatlanok is a telekkönyvbe felvétessenek. Az ebbeli eljárás neve: póthelyszínelés, a melyet a telekkönyvi hatóságok a szükségnek engedve már előbb is, megfelelő tüzetes jogszabály nélkül foganatosítottak, és a melyet utóbb az igazságügyminister az 1892 : XXIX. t. cz. 25 §-ának b) pontjában nyert felhatalmazás alapján az 1896. évi 70.972. számú rendelettel részletesen szabályozott.

A póthelyszínelésnél e rendelet értelmében követendő eljárás — vázlatosan előadva — a következő:

Póthelyszínelés útján minden ingatlant annak a községnek telekkönyvébe kell bevezetni, a melyhez az ingatlan, a közigazgatási beosztás szerint tartozik. Esetleg az eljárás előtt az illető birtokrészletek telekkönyvi átvitele iránt kell intézkedni, vagy azt a körülményt, hogy a terület közigazgatásilag melyik községhez tartozik, az érdekelt községi hatóságok és szükség esetén a felsőbb közigazgatási hatóság megkeresése útján hivatalból ki kell deriteni. (2 §.)

Bármely község határán fekvő ingatlan póthelyszínelése iránt az eljárás csak úgy indítható meg, ha előzetesen megállapíttatott, hogy az ingatlan az illető szomszédos községek egyikének telekkönyvében sincsen

felvéve. Oly ingatlan sem tárgya a póthelyszínelésnek, a melyet a telekkönyvből a telekkönyvi rendelet II. része szerint foganatosított bejegyzés alkalmával szabályellenesen kihagytak. (3. §.)

Az általános telekkönyvi helyszineléskor vagy a telekkönyvi átalakításkor szabályellenesen fel nem vett birtokrészletekre nézve az illetékes telekkönyvi hatóság bármi úton jutott ennek a körülménynek tudomására, a póthelyszínelési eljárás megindítása végett hivatalból, az utóbb képződött vagy magánforgalom tárgyává vált ingatlanra nézve ellenben csak valamely érdekelt fél kérelmére köteles intézkedni. (4. §.)

A mikor a póthelyszínelést hivatalból kell megindítani, a telekkönyvi hatóság a telekkönyvvezető jelentésére beszerzi azokat a kataszteri adatokat és vázrajzokat, a melyek a felveendő és a szomszédos ingatlanok fekvését (dülő, utcza, tér), határait, helyrajzi és esetleges összeirási számait, művelési ágát, térmértékét és tényleges birtokosaik neveit és lakhelyét feltüntetik; és egyúttal a szomszédos ingatlanok telekkönyvi helyrajzi számait, valamint telekkönyvi tulajdonosaik nevét és lakhelyét is megállapítja. Ha sziget felvételéről van szó, ez adatokat és vázrajzokat az átellenes parti birtokrészletekre nézve is be kell szerezni. (6. §.)

Az érdekelt fél a most említett adatokat és vázrajzokat a póthelyszínelés elrendelése végett benyújtott kérvénye mellett köteles bemutatni. (7. §.)

A póthelyszínelési kérvény folytán is köteles a telekkönyvvezető kinyomozni azt, hogy az illető birtokrészlet a telekjegyzőkönyvek valamelyikébe (3. §.) tényleg nincsen-e felvéve. Ha fel van véve, a telekkönyvi hatóság a kérvényt indokolt végzéssel elutasítja. Az elutasító végzés ellen előterjesztésnek van helye, mely fölött az igazságügyminister határoz. (8. §.)

Ahhoz, hogy maga a póthelyszínelés akár hivatalból, akár az érdekelt fél kérelmére foganatosíttassék, szükséges, hogy azt az igazságügyminister elrendelje. E végett köteles a telekkönyvi hatóság a szükséges vázrajzok beérkezte és a megkivánt adatok megállapítása után, az ügyállás részletes előterjesztésével az igazságügyministerhez jelentést tenni. (9. §.)

Ha utólag magánforgalom tárgyává vált oly ingatlannak telekkönyvi felvételéről van szó, a mely az általános telekkönyvi helyszínelés vagy a telekkönyvi átalakítás idejében telekkönyv tárgyát nem képező köz- vagy nyilvános vagyon volt és ha ez az ingatlan a telekkönyvi térképen vagy önállóan, vagy mint más terület kiegészítő része fel van tüntetve; továbbá ha a kérvényező oly szabályszerű okiratot mutat be, a melyben a kérdéses közvagyonnak az ő magántulajdonába történt átszállása el van ismerve és meg van engedve, hogy annak tulajdonjogát a maga javára bekebeleztesse, a telekkönyvi hatóság az ingatlannak a szerző tulajdonául való bejegyzését további adatok és vázrajzok bekivánása és tárgyalás nélkül végzéssel rendeli el. Az ily felvételhez az igazságügyminister értesítése s ennek részéről az eljárás elrendelése nem szükséges. (10. §.)

Mihelyt az igazságügyminister a póthelyszínelést elrendelte, a telekkönyvi hatóság annak teljesítése végett itélőbirót, birósági jegyzőt vagy birói minősítéssel biró aljegyzőt kiküld a helyszinére. A kiküldött mellé telekkönyvvezetői szakközeget csak abban az esetben kell rendelni, ha a helyszinén előreláthatólag felmerülő teendők minősége vagy terjedelme ezt kivánatossá teszi. (11. §.)

A telekkönyvi hatóság egyidejüleg hirdetményt tesz közzé, a melyben felszólítja mindazokat, a kik a tervbe vett póthelyszínelés ellen ellenvetést kivánnak tenni, továbbá a kik az ujonnan felveendő ingatlanra tulajdonjogi gényt tartanak, végre a kik az ingatlanra bármely más dologi jogot érvényesíthetni vélnek: hogy e végett a kitűzött határnapon és órában a megjelölt helyen a kiküldött előtt jelenjenek meg, mivel elmaradásuk esetében is a póthelyszínelés iránt a hivatalból kiderített tényálláshoz és a telekkönyvi hatóság rendelkezésére álló adatokhoz képest fog intézkedés tétetni. (12. §.)

A kiküldött a kitüzött határnapon a helyszínén hivatalból megállapitja a tényállást és kölönösen kideríti az ingatlan tényleges birtokosának kilétét és általában mindazokat a körülményeket és adatokat, a melyekre az ingatlan telekkönyvezésénel a vonatkozó szabályok szerint szükség van. (13. §.)

Ha a megjelent érdekeltek megegyeznek arra nézve, hogy az örököstársak örökrészei a női hozomány, az özvegyi jog, a kikötmény vagy a hátralékos vételár a felveendő ingatlanon jelzálogilag biztosíttassék, a kiküldött a vonatkozó megállapodást is felveszi. (14. §.)

A kiküldött a helyszíni teendőket a községi előljáróság által kijelölt, a helyi birtokviszonyokat ismerő, legalább két bizalmi férfi közreműködésével végzi. Az érdekelt birtokosok az eljárásnál jelen lehetnek és észrevételeiket megtehetik. (15. §.)

A helyszíni eljárás általános menetéről jegyzőkönyv vétetik fel (póthelyszínelési jegyzőkönyv), melyet a kiküldöttön és a netán melléje rendelt telekkönyvi szakközegen kívül a bizalmi férfiak, továbbá a kérvényező és az összes meghallgatott személyek aláirnak. (16. §.)

A felvett területről az 1896. évi 70.971. számú igazságügyministeri rendelet szabályainak megfelelő alkalmazásával szabályszerű vázrajz szerkesztendő, melyet a kiküldött, a netán melléje rendelt telekkönyvi szakközeg és a közreműködő bizalmi férfiak aláirásukkal ellátnak. Vázrajz nem szükséges, ha a felveendő ingatlan a telekkönyvi térképen mint önálló bir-tokrészlet szabályszerűen fel van véve. (18. §.)

Ha a helyszíni eljárás egyidejüleg több olyan ingatlan iránt van folyamatban, a melyek külön telekjegyzőkönyvekbe veendők fel, a póthelyszinelési jegyzőkönyveket a kiegészítendő vagy ujonnan megnyitandó telekjegyzőkönyvek szerint elkülönítve kell szerkeszteni; a vázrajzot ellenben, ha összefüggő területet képező több birtokrészletről van szó, ezekről együttesen lehet készíteni. (19. §.)

A telekkönyvi hatóság a bemutatott póthelyszínelési jegyzőkönyvet végzéssel intézi el. Ha arról szerez meggyőződést, hogy póthelyszínelésnek helye nincsen, az eljárás megszüntetését kimondja és a végzést azoknak az érdekelt feleknek, kik az eljárás megindítását kérték vagy erről hivatalosan értesültek, kézbesítteti. (21. §.)

Ha a telekkönyvi hatóság a kérdésben lévő ingatlan vagy ingatlanok póthelyszínelés útján való telekkönyvezésének helyét látja, ez iránt a kiegészítendő vagy ujonnan nyitandó telekjegyzőkönyvek tüzetes megjelölésével és a bejegyzés szövegének meghatározásával intézkedik; a végzésben a foganatosításra, továbbá a telekkönyvi térkép, a részletlajstrom és a betűsoros névjegyzék kiigazítására, illetőleg kiegészítésére nézve a telekkönyvi irodának utasítást ad, és egyúttal meghatározza a napot, a melyen a póthelyszínelés útján történt telekkönyvezés hatálya kezdetét veszi. (22. §.)

A póthelyszínelés útján felvett ingatlan a korábban telekkönyvezett ingatlanokkal egy telekkönyvi jószágtestté nem egyesíthető. Ily egyesítés csak a hirdetményi határidő eltelte után történhetik. (23. §.)

Ha a községi telekkönyvben a kinyomozott tényleges birtokos nevén oly telekjegyzőkönyv vezettetik, a melybe a kérdéses ingatlan a telekkönyvi rendeletek szabályai szerint felvehető: a póthelyszínelés útján való telekkönyvezetést annak a telekjegyzőkönyvnek *A)* lapján kell teljesíteni, és a telekkönyvezés megtörténtét az azt elrendelő végzés száma alatt a *B)* lapon kell jegyezni. Más esetben az ujonnan telekkönyvezett ingatlan számára új telekjegyzőkönyv nyittatik. A tulajdonos bejegyzése ebben az esetben is a *B)* lapon történik. Ha a telekkönyvezés hatályának kezdete előtti rangsorozattal az ujonnan felvett ingatlanra nézve a telekjegyzőkönyv *B)* vagy *C)* lapján más bejegyzés, vagy ha igénybejelentés alapján bekeblezés vagy előjegyzés is teljesíttetik: annak, hogy az ingatlan póthelyszínelés útján telekkönyveztetett, abban a bevezetésben is kifejezést kell adni. (24. §.)

A telekkönyvi hatóság a póthelyszínelés útján való telekkönyvezést elrendelő végzés hozatalával egyidejüleg és annak száma alatt hirdetményt bocsát ki a telekk. rendelet 3. §. 1. és 3. pontjának nagyjában megfelelő tartalommal. (25. §.)

A telekkönyvi hatóságnak a póthelyszínelési eljárás során hozott érdemleges végzései ellen a telekkönyvi rendelet szabályai szerint felfolyamodásnak van helye. (29. §.)

A póthelyszínelési eljárás során, valamint annak következtében felmerülő azokra a kérdésekre, a melyek az 1896. évi 70.972. számú rendeletben szabályozva nincsenek, a helyszínelési és egyéb fennálló szabályok nyernek megfelelő alkalmazást. (30. §.)

HATODIK FEJEZET.

A megsemmisült, használhatlanokká vált vagy elveszett, valamint az elrongyolt telekjegyzőkönyvek (telekkönyvi betétek) pótlása.

A részben vagy egészben megsemmisült, használhatlanná vált vagy elveszett telekjegyzőkönyv (telekkönyvi betét) az illetékes telekkönyvi hatóság által pótlandó *a)* a rendelkezésre álló kezelési és segédkönyvek, iratok és egyéb adatok alapján; és ha azok nem kielégítők, *b)* új helyszínelés útján. Az a körülmény, hogy a telekjegyzőkönyv újból szerkesztetett, az *A* lapon feljegyzendő.

Az *a)* pont szerint újból szerkesztett telekjegyzőkönyv közzétételével a telekkönyvi hatóság, a netaláni hibák kiigazítása s a hiányok pótlása czéljából, 45 naptól 3 hóig terjedhető felszólalási határidőt tűz ki. A *b)* pont esetében teljesített helyszínelés után a telekjegyzőkönyvek szerkesztése, azok netaláni hibáinak kiigazítása s hiányainak pótlása czéljából, a telekkönyvi hatóság a telekkönyvi rendelet I. részének intézkedéseit, a pótlási eljárásnak megfelelő eltérésekkel alkalmazza.

Az új szerkesztés következtében hatályon kívül helyezett telekjegyzőkönyvekben foglalt bejegyzéseken alapúló azon jogok, melyek a felszólalási határidő alatt nem érvényesíttettek, oly személyek ellenében, kik időközben nyilvánkönyvi jogokat jóhiszeműleg szereztek, nem érvényesíthetők.[1]

Ha a hiteltelekkönyv vagy egyes telekkönyvi lap elrongyolódik, ez azonnal pótolandó. A pótlás akképen történik, hogy a telekkönyvvezető esetről-esetre, a mint valamely bejegyzésnél egy elrongyolt lap kezébe kerül, erről a biróságnak jelentést tesz, a mely azután annak leírását elrendeli. A biróság e határozata, valamint az új, úgy a minden eshetőség végett érintetlenűl elteendő eredeti lapon is kitüntetendő.

De minthogy a biróság által hitelesítendő másolatoknak az elrongyolt, s továbbra is gondosan megőrzendő hiteltelekkönyvek hű képmásának kell lennie: azért ezekben az eredetiekben lévő bejegyzésekből mi sem hagyható ki.[2]

[1] 1880: XLVI. tcz. 1—3. §§. Az eljárás részleteit az 1880. jun. 26-án 18058. sz. a. kiadott i. m. rendelet II—XXVI. §-ai állapítják meg.
[2] 1874 ápril 2-án 9070. sz. a. kelt igazságügyminiszteri rendelet.

MÁSODIK RÉSZ.

A telekkönyvbe bejegyezhető jogok, és a birtok, mint telekkönyvi bejegyzés alapja.

BEVEZETÉS.

A telekk. rendelet 63. §-a szerint «ingatlan javakra csak azon jogok kebleztethetnek be vagy jegyeztethetnek elő, melyek törvényes fogalmuknál fogva dologbani jogok, vagy melyek a dologhozi jogok közé tartoznak ugyan, de a telekkönyvbei bejegyzés által meghatározott dologbani jog minőségét nyerhetik.»

Habár mind e jogok tárgyalása a magánjog körébe tartozik, azoknak és az azokra vonatkozó szabályoknak ismerete mégis a telekkönyvi jog megismerésének teljességéhez is tartozik, annál inkább, mivel a rendelet 68. és 69. §-a értelmében a telekkönyvi biró a bejegyzendő jogot, a mint a bemutatott okiratból kitünik, az érvényesség szempontjából, tehát az anyagi jogszabályok szerint megvizsgálni és elbirálni köteles.

Ide járúl az is, hogy a 148. §. értelmében indítható kitörlési kereset alapja az, hogy a telekkönyv állása az anyagi jogállásnak meg nem felel; és hogy e szerint a kitörlési kereset elbirálása szintén az anyagi jogszabályok alapúl vétele mellett történik.

A vonatkozó doktrinák kimerítő eladásáról e helyütt természetesen nem lehet szó. Be kell érnünk az azok olykép való ismertetésével, hogy e mellett a telekkönyvi ügyek birósági és ügyviteli helyes ellátása lehetővé váljék.

A telekk. rendelet idézett 63. §-a szerint a «dologbani jogok» volnának a telekkönyvi bejegyzés főtárgyai. Az osztrák ptkönyv 308. §-a szerint «dologbani jogok» («dingliche Sachenrechte»): a birtok, a tulajdon, a zálog, a szolgalom és az öröklés joga. Mindamellett soha sem volt kétséges, hogy a birtok és az öröklés jogának telekkönyvi bejegyzéséről nem lehet szó.

Ehhez képest a jelen munka második része mint dologi jogokkal foglalkozni fog a tulajdonnal, a jelzálogjoggal, a szolgalmakkal, és ezeken felül a telki terhekkel, mint a melyek többnyire szintén a dologi jogok közé soroztatnak. Foglalkozni fog azután a «dologbani jogok minőségének» elnyerése végett bejegyezhető kötelmi jogokról. A birtokot pedig csak mint olyant fogja tárgyalni, a mely ujabb törvényeink értelmében a telekkönyvi bejegyzés alapjáúl szolgálhat.[1]

ELSŐ FEJEZET.

Dolog és dologi jog.

1. §. A dolog fogalma.

Az osztrák polgári törvénykönyv a dolog fogalmának meghatározásánál azt a régibb iskolát követi, a mely a római jogból átvett elmélet szerint a természetnek nemcsak az érzékeink alá eső, vagyis testtel biró észnélküli tárgyait foglalja a dolog fogalma alá, hanem általában kimondja, hogy: «mindaz, mi a személytől különbözik és az emberek használatára szolgál, jogi értelemben dolognak neveztetik».[2]

Az ujabb tudomány és az ujabb törvényhozási munkálatok[3] ezt a nézetet elvetették, és dolognak csak az észnélküli természet önálló, s emberi uralom alá hajtható egyes tárgyait értik.

2. §. A dolgok felosztása az azok felett uralkodó alany különfélesége szerint.

Az állam területén lévő dolgok, vagy köz-, vagy magánvagyon tárgyai. Az azok fölött uralkodó alany tehát vagy az állam, törvényhatóság, község, vagy magánszemély, ember vagy jogi személy.[4]

[1] A mint a jelen munka előbbi kiadásaiban a második rész Zlinszky Imre «A magyar magánjog mai érvényében» czímű munkája illető kiadásainak nyomán készült: úgy a következő fejezetek ugyane munkának Reiner János átdolgozta hatodik kiadására támaszkodnak.

[2] Osztr. polg. tkönyv 285. §. — A dolog ily meghatározása az uralom tárgya az uralomhoz való joggal zavarja össze p. o. *A*-nak birtokában van 6 ló; e birtok phisicai birás és jogszerű uralom is lehet, s az utóbbi esetben *A*-nak tulajdonjoga lesz a 6 lóból álló dologra. Lásd erről részletesen Unger: System 1 k. 357. s köv. ll.

[3] Unger: System I. k. 354. l., Windscheidt I. k. 237. §., Siebenhaar Commentar 100. l. — Szász ptkönyv 58. s köv. §§., német ptkönyv 90. §: «Sachen im Sinne des Gesetzes sind nur körperliche Gegenstände.»

[4] Osztrák ptkönyv 286. §.

Azok a dolgok, a melyeknek elsajátítása az állam minden tagjának meg van engedve: szabadon álló dolgok. Azokat, a melyek az állam tagjainak csupán használatúl vannak átengedve, mint országutak, folyók, tengeri kikötők, tengerpartok, köz- vagy nyilvános javak nevezete alá foglaljuk.[1] A mik az állam szükségleteinek[2] fedezésére vannak rendelve, u. m. kincstári javak, bányák, sóaknák: azokat állami javaknak nevezzük.

Azok a dolgok, a melyek az országos szervezet szerint valamely törvényhatóság vagy község minden tagjának használatára szolgálnak, a törvényhatóság vagy község közjavait, azok pedig, a melyeknek jövedelmei a törvényhatósági vagy községi költségek fedezésére szánvák: a törvényhatóság vagy község vagyonát képezik.[3]

A fejedelemnek az a vagyona, a melyet nem mint az állam feje bír, szintén magánjószágnak tekintetik.[4]

3. §. A dolgok felosztása azoknak különböző természeti minősége szerint.

A dolgok minőségük különbségéhez képest: ingók vagy ingatlanok, elhasználhatók vagy elhasználhatlanok, megbecsülhetők vagy meg nem becsülhetők,[5] helyettesíthetők vagy nem helyettesíthetők, egyszerűk vagy összetettek, feloszthatók vagy fel nem oszthatók.[6]

1. Azok a dolgok, a melyek állaguk sérelme és minőségök lényeges változása nélkül egy helyről a másikra áttehetők, ingók; ellenesetben

[1] Ezek a helyszinelésből ki vannak zárva és ennél fogva a telekkönyvnek nem tárgyai. 1854 jul. 23-iki rend. 63. §.

[2] Osztr. polg. törvénykönyv 287. §.

[3] U. o. 288. §. A fel nem osztott közlegelő, (de nem az úrbéri közös legelő, a melyre csak az illető volt úrbéreseknek, úrbéri birtokuk arányában van joguk) a lakosok fajzására szánt erdő stb. tehát a község közjavai, ellenben az a birtok, a melyet községi hatóság költségei fedezésére kezel, a község vagyona.

[4] U. o. 289. §. Régibb törvényeinkben meg voltak különböztetve a korona elidegeníthetlen javai (l. II. Ulászló 1514. III. czikkét) a fiskális vagyis azoktól a javaktól, a melyek különböző czímeken magánosoktól a koronára visszaháramlottak, s újabb eladományozásra voltak fordítandók. Mindkettőtől különböztek az ugynevezett «bona patrimonialia», a melyeket a fejedelem sajátúl bírt.

[5] Osztr. polg. törvénykönyv 291. §., a mely azonban még a testi és testetlen dolgok közötti különbséget is felállítja.

[6] Ez utóbbi három felosztás nincs az osztrák törvényben, de gyakorlati fontosságánál fogva nem mellőzhető.

A porosz törvény testi és testetlen, ingó és ingatlan, forgalomban levő és forgalmon kívüli dolgokat; a franczia törvény ingókat és ingatlanokat, forgalomban levőket és forgalmon kivülieket, helyettesíthetőket és nem helyettesíthetőket, feloszthatókat és feloszthatlanokat; a szász törvény ingó és ingatlan, helyettesíthető és nem helyettesíthető dolgokat; a német ptkönyv helyettesíthető és nem helyettesíthető, elhasználható s el nem használható dolgokat, alkatrészeket és tartozékokat különböztet meg.

ingatlanok. Ingatlan a földterület, a telek (nem úrbéri értelemben) és alkotórészei, t. i. mindaz, a mi a telekkel oly erős és állandó kapcsolatban van, hogy nem lehet tőle elválasztani, a nélkül hogy elpusztúlna vagy hogy lényegében vagy gazdasági rendeltetésében változnék. A telek alkotórészei különösen: az épületek, az épületbe ennek előállítása végett beillesztett dolgok, a földdel erősen és állandóan összekötött ingó dolgok, a míg az összeköttetés tart, a telekre nyiló s a telekkönyvben külön birtokrészletként fel nem vett pincze, a telek terményei, a míg a földdel összefüggnek, a bevetett mag, az elültetett növény.[1]

Az alkotórész nevezetes, a telekkönyvi jog szempontjából főfontosságú sajátsága az, hogy az és az illető telek nem lehetnek külön dologi jogok tárgyai.[2] A telek és alkotórésze nem lehet más-más személy tulajdona. A telek nem lehet *A*-nak és a telken álló ház *B*-nek jelzálogjogával terhelve. A ki megszerezte a telekre a jelzálogjogot, ennek joga kiterjed az utóbb a telken épült házra is. És a ki a telek tulajdonosaként a telekkönyvben be van jegyezve, az a telken akár már állott, akár utóbb emelt épületnek is a tulajdonosa, habár az épület a telekkönyvben (az *A* lap 3-ik rovatában), feltüntetve nincsen.[3]

Az osztrák ptkönyv értelmében ingatlan a telek tartozéka,[4] mely alatt azt az ingó dolgot szoktuk érteni, a mely arra van rendelve, hogy egy másik dolog (a fődolog) gazdasági czéljának szolgáljon, és a mely a fődologhoz ennek a rendeltetésnek megfelelő külső viszonyban áll.[5] De az osztrák törvény a tartozékot tágabb értelemben veszi, és annak elnevezése alá vonja az alkatórészeket, különösen a növedéket («fű, fa, gyümölcs és más használható dolgok, a melyek a föld felületén teremnek») is.[6]

[1] Osztrák ptkönyv 295. és 297. §§., a melyek azokat a dolgokat alkotórészeknek tüzetesen nem minősítik, hanem mint olyanokat említik, a melyek «ingatlan vagyon maradnak», illetőleg a melyek «az ingatlan dolgokhoz tartoznak». Német ptköny 93—95. §§., Magyar ált. polg. tkönyv terv. 491—495. §§.

[2] Magyar terv. 494. §.

[3] Ezért az újonnan épült házak pótlólagos telekkönyvi feltüntetése többnyire felesleges; de mindenesetre helytelen, valahányszor a telekjegyzőkönyvben csupán oly hatósági bizonyítvány alapján történik, mely szerint valamely telken ház épült. Helytelen, mert annak megállapítása, hogy a ház helyrajzi szám szerint megjelölt bizonyos ingatlanon, és nem más telekkönyvi birtokrészleten áll, a telekkönyvi hatóság hatáskörébe tartozik. A ház feltüntetését a helyszinének megszemlélése és a telekk. térképpel való összehasonlítása nélkül legfeljebb a telekk. betétekben a kataszteri hatóság bizonyítványa alapján, vagy oly esetben lehet helyeselni, a mikor a hatósági bizonyítványhoz a telekkönyvi térképnek megfelelő várrajz is van csatolva (lásd a II. rész 2. fej. 5. utolsó bekezdését); mivel a telekk. betétekben előforduló és a kataszteri helyr. számok azonosságának fogva ily esetben megvan annak a biztosítéka, hogy a házat azon a telekkönyvi birtokrészleten tüntetik fel, a melyen valóban áll.

[4] Osztrák ptköny 493. §.

[5] Magyar terv. 496. §.

[6] Osztrák ptkönyv 293—297. §§. Más helyen azonban (457. §.) ismét szűkebbre szabja a fogalmat és a tartozékot a növedékkel ellentétbe he-

Ingatlanok azok a pinczék, a melyek nem a pincze tulajdonosának ingatlanai alatt vannak, és a melyeket a telekkönyvi betétekbe külön telekkönyvi jószágtestként vesznek fel, habár a pincze nem «földterület», nem telek, és néha a föld vízszintes voltában észrevehető tért nem foglal el.[1]

Ellenben nem ingatlan és ingatlannak alkotórésze sem a vizen úszó szerkezet, akkor sem, ha a parthoz, vagy mederhez van erősítve. Különösen nem ingatlan a hajómalom.[2]

A jogok rendszerint az ingó dolgokhoz számítódnak; ha azonban valamely ingatlan tulajdonával vannak egybekötve (főleg a telki szolgalmak az uralkodó telek szempontjából), akkor a telek alkotórészeinek kell azokat tekinteni. Ezek között igen nevezetes szerepet játszottak az 1848. előtt fennállott úri és tizedjogok, a melyek azonban 1854. márczius 1-től kezdve megszüntek az ingatlan törvényes tartozéka lenni, de csak annyiban, hogy ettől az időponttól kezdve azokra betáblázás által elsőbbségi jogok többé nem szerezhetők.[3] A még el nem törlött kir. kisebb haszonvételek, u. m. a malomjog, a rév-, vám-, piacz- és vásártartási jogok az 1881 : LX. t.-cz. 131. §-ánál fogva jelenleg rendszerint szintén az ingó dolgok tekintete alá esnek, és csak kivételesen minősíthetők ingatlannak, oly esetben, a mikor a kir. kisebb haszonvételi jog gyakorlata valamely ingatlannal elválaszthatlanul van egybekapcsolva.[4] Az italmérési jogot az 1888 : XXXV. és XXXVI. t.-czikkek megszüntették; a halászati jog pedig az 1888 : IX. t.-cz. 1. §-a

lyezi. A fogalmak helyes elhatárolásának szempontjából kivánatosnak mutatkozik az «alkotórészek» fogalmát meghonosítani és a «tartozék»-ot abba a szűkebb fogalmi körbe szorítani, a mely grammatikai értelménél fogva is megilleti. Így azután nem lesz szükséges oly alosztályozáshoz folyamodni, a minőt az 1881 : LX. t.-cz. 149. §-a tesz, a midőn megkülönbözteti másoktól azokat a tartozékokat, «a melyek az ingatlantól állaguk sérelme vagy nevezetes értékcsökkenés nélkül el nem választhatók» — a mi nem más, mint alkotórész. Lásd még Stubenrauch: Commentar I. k. 412. l., szász ptk. 65—73. §§., zürichi ptk. 476—483. §§. Imling: a végrehajtási törv. magy. 149. §-hoz.

[1] 1889 : XXXVIII. t.-cz. 3. §. Lásd még az 1854. jul. 23-iki Utasítás 66. §-át és a törvényes rendelkezés helytelenségére nézve a Magyar Terv. indokolásának II. k. 37. lapját.

[2] A hajómalmokról a közigazgatási hatóságok külön könyveket vezetnek. 1824. máj. 29-iki udv. rend., 1888. évi 33177. számú hajómalmi rendszabály. V. ö. 1885 : XXIII. t.-cz. 3. §-át, lásd a Magyar Terv. indokolásának II. k. 49. lapját.

[3] Erre vonatkozólag az 1843. január 14-én kelt császári nyiltparancs 23. §-a pótlólag a következőket rendeli: «Az úrbéri kapcsolat és a földesúri hatóság megszüntetése folytán megszünt minden jogok és járandóságok, nem különben a királyi adomány vagy jogérvényes örökbevallások folytán magánosok tulajdonává vált egyházi tizedek vagy az azok helyébe lépett kárpótlási tőkék 1854. márcz. 1-től fogva megszünnek az ingatla njószág törvényes tartozékát képezni és pedig csak annyiban, hogy ez időponttól fogva azokra betáblázás által elsőbbségi jogok többé nem szerezhetők.»

[4] V. ö. Imling: i. m. 251. l.

szerint a földtulajdon elválaszthatlan tartozékát képezi és a meder tulajdonosát illeti.

A gyökös iparjogok (radicirte Gewerbe), ha az iparhatóság ilyeneknek elismerte és a telekkönyvbe bejegyezték,[1] ingatlanok; ellenben a nem gyökös, habár eladható iparjogok, valamint a vásári bódék ingó dolognak tekintendők.[2]

Ingatlanok az ingatlanokat terhelő jogok, a jelzálogjogok (mint csupán járulékos, követelés biztosítására fennálló jog) kivételével.[3]

3. Elhasználható dolgok azok, a melyeknek csak az állag megsemmisülése vagy lényeges átváltozása útján, vagy elidegenítés által lehet rendeltetésökhez képest hasznát venni;[4] elhasználhatlan dolog

[1] Arra a kérdésre vonatkozólag, vajjon a gyökösített iparjogok az új telekjegyzőkönyvekbe bejegyzendők-e? az igazságügy és kereskedelmi miniszterek a következő rendeletet bocsátották ki:

«Telekkönyvek tárgyát csak azok a reáliparjogok, a melyek valamely fekvőséggel oly elválhatlanul vannak egybekapcsolva, hogy rendszerint csak azzal együtt ruháztatnak át más személyekre vagy zálogosíttathatnak el, ennélfogva magán a fekvőségen feküsznek, az az a gyökerezett iparjogok képezhetik.

Ezen gyökerezett iparjogoknak az új telekjegyzőkönyvekbe bejegyzése a telekkönyvi hatóságok által csak az iparoknak reálminősége iránti határozatra hivatott iparhatóságok kérelme folytán, s aképen teljesítendő, hogy a telekkönyvi rend. 51. és 52. §-ához képest a gyökerezetteknek ismert iparjogok az illető telekkönyvi (birtokállási) lapra saját sorszám alatt röviden följegyzendők. Az a végzés, melylyel a feljegyzés megengedtetik, a tulajdoni lapra jegyzendő. Az iparhatóságok a gyökerezett iparjogoknak a telekkönyvekbe bejegyzését az általuk hozott s a telekkönyvi hatósággal közlendő határozatok alapján hivatalból kötelesek eszközölni. A feleknek szabadságában áll szükség esetén az iparhatóságoknál a gyökerezett iparjogok telekkönyvi bejegyzésének eszközlését kérni» (1859. évi birod. törvénylap 16. szám).

Reál-iparjogokat az 1872: VIII. t.-cz. 6. §-a szerint újonnan többé nem engedélyeznek, de az eddig engedélyezettek épségökben továbbra is megmaradnak.

Ilyenek különösen a reáljogú gyógyszertárak, a mennyiben az 1876: LIV. t.-cz. 133. §-a szerint ilyenekre jog ezentúl nem adományozható ugyan, de a 130. §-hoz képest a meglévő reáljogú gyógyszertárak valamint eddig, úgy ezentúl is magánjogi szerződés és átruházás tárgyává tehetők.

[2] Az előbbi jegyzet alatt idézett rendelet zárpontja szerint ugyanis: «Azon reáliparok, melyek egyedül magukban adásvevés által vagy egyéb magánjogi czímen más személyekre ruháztatnak, s ennélfogva közönségesen szabadon eladható iparoknak neveztetnek, soha sem jegyzendők be a telekjegyzőkönyvekbe, hanem csak a politikai hatóságok által a szoros értelmű reáliparokról vezetett előjegyzési könyvekben lajstromozandók.»

[3] Magyar Terv. 504. §., osztrák ptkönyv 293., 298., 299. §§., porosz Landrecht 1. r. 2. cz. 7—9. §§., szász ptkv 60. §. V. ö. Unger: System I. k. 398. l.

[4] Magyar Terv. 490. §., osztrák ptkönyv 301. §., szász ptkv. 623. §. Az elhasználható dolgok közé sorozza az osztrák törvény a pénzt is, (983. és 993. §.) mert a pénz mint általános csereeszköz, hogy ebbeli czéljának megfeleljen, kiadandó, elidegenítendő. Ezen elidegenítés által pedig az elidegenítőre nézve megszünik létezni, a tulajdonos azt a kiadás által elhasználta. V. ö. Unger i. m. I. k. 403—404. lap.

az, a mely egyszeri használat által nem semmisűl meg, habár a használat által minőségéből vagy értékéből veszt is.[1]

4. Megbecsülhető dolgok, a melyeknek értéke más dolgokkal való összehasonlítás által a forgalom végett meghatározható. Ellenben azokat a dolgokat, a melyeknek értékét forgalomban levő más dolgokkal való egybehasonlítás által meghatározni nem lehet, meg nem becsülhető dolgoknak nevezzük.[2]

5. Helyettesíthető dolgok, a melyeket más ugyanily nemű dolgokkal helyettesíteni lehet; ezek között kiváló szerepet játszik a pénz. Dolgok, a melyek e minőséggel nem bírnak, nem helyettesíthető dolgoknak neveztetnek.[3]

6. Feloszthatók azok a dolgok, a melyek lényegök sérelme és értékök nevezetes csökkenése nélkül több önálló egészszé alakíthatók át. Ha a dolog, a melynek alkotó része volt, az elválasztás által más minőséget nyer, akkor a dolog nem tartozik a feloszthatók sorába.

Ennek szem előtt tartásával a be nem épített telek rendszerint felosztható; másrészt az 1881 : LX. t.-cz. 156. §-ának rendelkezései annak figyelembe vételén alapulnak, hogy a csekélyebb értékű vagy területű ingatlanok gazdasági kihasználásuk veszélyeztetése és értékök aránytalan csökkentése nélkül a természetben nem, hanem csak az érettök befolyt vételár alakjában oszthatók fel.

A természetben való felosztás ellenkezője az eszményi felosztás, a melynél fogva maga a dolog egészben marad, és arra a részeseket csak bizonyos, az egészre vonatkozó hányadokban meghatározott részek illetik. Ily esetben a részesek között közösség támad.

4. §. «Dologbani»[4] és «dologhozi» jogok.

A dologi jog (dingliches Sachenrecht, jus in re, a mely a telekk. rend. 63. §-a szerint a telekkönyvi bejegyzések főtárgya), valamely dolog felett közvetlen jogos uralmat alapít meg, a melyet a jogosított személy

[1] Azért némelyek a dolgoknál értékvesztő «abnützbare» fokozatot is állítanak fel, vagyis oly dolgokat különböztetnek meg, a melyek nem egyszeri, hanem folytonos használat által enyésznek el. Igy Windscheid i. m. I. k. 384. lap.

[2] Osztrák polg. törvénykönyv 303. §.

[3] A helyettesíthető dolgokat gyakran az elhasználható dolgokkal zavarják össze, a minek oka főleg az, hogy az elhasználható dolgokat a forgalomban helyettesíthetőknek tekintik, a mi azonban megfordítva nem áll. V. ö. Windscheid i. m. 387. lap.

[4] Az újabb törvényhozás «dologbani» jog helyett «dologi jog» elnevezését használja. Így az 1881: LIX. tcz. 6., az 1881: LX. tcz. 168. §-a. A jelen munka további folyamán szintén ezzel fogjuk helyettesíteni a magyartalan «dologbani» jog kifejezését.

harmadik személyek kizárásával gyakorolhat.[1] Az a jog tehát, a mely minden személyre való tekintet nélkül magára a dologra vonatkozik, dologi jognak neveztetik, míg a «dologhozi jog» (persönliches Sachenrecht) a dologra nézve csak bizonyos személyek irányában bír érvénynyel.[2]

A dologi jog hatálya főleg a kizárólagosságban nyilvánúl; ezért annak hatálya harmadik személyek irányában rendszerint negativ[3] és nem positiv tényekben jelentkezik, mint a kötelmi jognál.

A dologi jogok, a melyek ingatlan dologra rendszerint telekkönyvi bejegyzés által szerezhetők meg: a tulajdon, a jelzálogjog, a szolgalmak, a telki terhek.[4] Ellenben a személyi jogok közűl csak egynehány, jelesül a bérleti, elő- és visszavásárlási jog jegyezhető be a telekkönyvben, és ez a bejegyzés sem szükséges a jogok szerzéséhez, hanem csak azt eredményezi, hogy azok absolut, vagyis mindenki ellen érvényesíthető hatályt nyernek.[5]

MÁSODIK FEJEZET.

A tulajdonjog.

1. §. A tulajdonjog fogalma és tárgya.

A tulajdonjog az a dologi jog, a melynél fogva valamely dolog egész teljében jogos uralmunknak van alávetve.[6] A tulajdonjog, vagyis a jogos

[1] V. ö. Unger i. m. I. k. 514—515. l.

[2] A dologhozi jog fogalmát, mely a német jogból származott át, ma már általában mellőzik; mert felismerték, hogy az nem egyéb személyi jognál. Valamint felismerték az osztrák polgári törvénykönyvön is átvonuló nézet helytelen voltát, mely a dologi jogot az absolut joggal téveszti össze, s illetve a kettőt azonosnak tekinti; a mi pedig nem áll, mert lehet valamely jog absolut hatályú anélkül, hogy dologi jog volna, pl. az atyaság joga, és viszont, pl. a szolgalom gyakorlata az osztrák ptkönyv 468. §. esetén korlátolt, így szintén korlátolt a tulajdonjog érvényesítése ingó javak jóhiszemű birtokosai irányában (osztrák ptkv. 456. §.)

[3] Mennyiben tesznek kivételt e szabály alól a dologi terhek ezt alább fogjuk látni.

[4] Az osztrák törvény a birtok és öröklési jogot is a dologi jogok közé sorozza, de tévesen. A birtok tényleges uralom, a mely csak a jogosság lehetőségét foglalja magában, s azért annak dologi joggá minősítése, s még inkább a bekebelezéssel való kapcsolatba hozatala csak fogalomzavart idéz elő. Az újabb tudomány azzal is tisztában van, hogy az öröködési jog nem dolog jog. Ez azonban tárgyunkra közömbös, mert az öröklési jog, mint ilyen bejegyzés tárgyát nem képezhetvén, anélkül is kívül esik e mű körén.

[5] A dologi jognak az absolut joggal való összezavarása okozta azt a tévedést is, melyre a telekkönyvi rendelet 63. §-ában akadunk, és mely szerint a személyi jogok bekeblezés által dologi jogokká változnak; pedig nem a jogok minősége, hanem csak azok hatálya szenved változást, a mennyiben a személyi jog feltétlen, tehát mindenki ellen érvényesíthető hatályt nyer a bekebelezés által.

[6] Lásd Unger: System, I. k. 524. s köv. lap. Windscheid: Lehrbuch des Pandectenrechts, I. k. 465. lap.

uralom két irányban nyilvánúlhat: 1. hogy a tulajdonos a dologgal tetszése szerint rendelkezhet; 2. hogy az azzal való rendelkezéstől mást kizárhat. A tulajdonost tehát a tulajdonjoggal egybekötött jogosítványok gyakorlata illeti, úgy mint: a dolog használatára és elhasználására való jogosítvány; a mást ebből kizáró jog; az a jog, a melynélfogva dolgát mindenkitől visszakövetelheti. Ámde azért nem szabad a tulajdonjogot olykép felfogni, hogy ez egyes jogosítványok összegéből áll, mert ez esetben, mihelyt e jogosítványok egyikével nem bírna a tulajdonos, már a tulajdonjog nem volna meg. Ez pedig nem áll. A tulajdonjog nem összege minden egy dolgon képzelhető jogoknak, hanem e jogok egysége, a melynek mint minden egységnek egyes részeivel szemben önálló léte van. E részek egyike hiányozhat, azért a tulajdonjog még sem szünik meg; korlátolva van ugyan, de lényege fennáll, ha gyakorlata teljesen nem érvényesülhet is.[1]

A tulajdonjog tárgya csak testi dolog vagy testi dolgok összege lehet, tehát jog nem; és azért téves az a fogalom, a mely a jogokat is belevonja a tulajdonjog tárgyainak körébe. A jog illet valakit, joga van valakinek; de helytelen azt akkép kifejezni, hogy a jogra tulajdonjoga van, mert ez a gyakorlatban is könnyen arra a tévedésre vezet, hogy a tulajdonjogra érvényes elvek más jogokra is alkalmazhatók. Ez pedig gyakran igen helytelen következtetésekre vezethet.[2]

Tulajdonjogot szerezni jogában áll mindenkinek, a kit a törvény ebből ki nem zár; a ki tehát valakinél a szerzőképesség hiányát állítja, köteles azt bebizonyítani.[3]

[1] Windscheid i. m. I. k. 466. lap. Kirchstätter i. m. 160. lap.

[2] A tévedés onnan van, hogy a tulajdonjogot a vagyon (bona) fogalmával zavarják össze. Ez pedig oda vezet, hogy pl. a követelés joga épen úgy mint valamely dolog tulajdonjoga, elbirtokolható volna; vagy hogy a követelés «tulajdonosának», úgy mint valamely dolog tulajdonosának, harmadik személyek irányában, a kik őt a követelés érvényesítésében akadályozzák, kereseti joga volna — mely nézet az osztrák jogirodalomban tényleg kifejezést is nyert. Lásd Unger i. m. I. k. 526—527. l. V. ö. Windscheid i. m. I. k. 468. l. Puchta: Institutionen, II. k. 231. l. *a)* jegyzet alatt, ki erre vonatkozólag igen találóan mondja: «Wenn auch bei uns das Wort Eigenthum von Vielen für Alles, was uns irgendwie gehört, gebraucht wird, so hat man doch in der juristischen Sprache dieser wagen Anwendung sich zu enthalten. Wer z. B. von einem Eigenthum an Schuldforderungen spricht, der wird schwerlich dem Verdacht entgehen können, dass er die Begriffe und Grundsätze, Eigenthum und Obligationen gelegenheitlich unter einander mengen werde, wozu er sich durch Missbrauch der Worte eine glatte Bahn geöffnet hat. — E tévedésben több osztrák commentator van, így Zeiler: Commentar, II. k. 110., 111. l., a jog tárgyát magával a joggal zavarja össze. Stubenrauch: Commentar, I. k. 465. l., már figyelmeztet az e részben felmerült tévedésekre. Helyes álláspontot foglal el Winiwarter is (Commentar, II. k. 108. l.), valamint Kirchstätter i. m. 168. l. Lásd még a jogok fölötti tulajdonjog kérdésére nézve Reiner J.: A névhez való jog, Jogi Szemle 1891. 183. s köv l.

[3] Előbbi törvényeink szerint a fekvő javak birásából egyáltalán ki voltak zárva az idegenek; mert az 1715: XXIII. törvényczikk rendeletéhez képest a külföldiek birtokában levő javakat minden magyar nemes visszaválthatta.

2. §. Teljes és nem teljes tulajdon.

Jogi elv, hogy egy dolog nem lehet egyszerre többek tulajdona. Ettől azonban eltér az osztrák polgári törvénykönyv, a mennyiben kimondja, hogy:

Ha valamely dolog állagára való jog, a haszonvételi joggal ugyanazon személyben egyesül, a tulajdonjog teljes és osztatlan. De ha valakinek csak a dolog állagára, a másiknak ellenben a dolog állagára vonatkozó valamely jog mellett annak haszonvételére van kirekesztő joga, akkor a tulajdon meg van osztva s egyik tulajdona sem teljes. Amaz főtulajdonosnak, emez haszonvevő tulajdonosnak neveztetik.[1]

Nemesi javak birtokából továbbá ki voltak zárva általában a nem nemesek; és a kir. fiskusnak (dec. 3. de ingess.) és minden nemesnek keresete volt a nem nemes birtokos kizárására (dec. 2. de actor. reali). Ez azonban nem alapult törvényen, hanem csak a törvényt félremagyarázó curiai itéleteken. Az 1844: X. tvczikk megszüntette a gyakorlatot és kimondotta, hogy az országban és a kapcsolt részekben benszülött, állandóan ittlakó s törvényesen bevett valláshoz tartozó nem nemes honfiak általuk bármi czímen szerzett vagy jövőben szerzendő nemesi javakra nézve nemesség hiánya miatt többé nem háborgathatók. Az ősiségi nyiltparancs 14. §. szerint pedig «bárminemű fekvő vagyon szerzéséből a honosulás (indigenatus) vagy földiség (incolatus) hiánya jövőre senkit ki nem zárhat». A zsidók úgy a nemesi mint a parasztjoszág birtoklásából ki voltak zárva. A polgári javakra nézve a gyakorlat különböző volt. Így Pesten tulajdonjogon helytartótanácsi engedély mellett, zálogba pedig a nélkül is birhattak ingatlant. Az 1860. febr. 18-án kelt rendelet (Bir. törvénylap 45. sz.) a Magyarországon lakó zsidóknak teljes és feltétlen birtoklási szabadságot adott, a mit az ideigl. törvk. szabályok (I. k. 22. §.) is fentartottak. Jelenleg tehát a törvény értelmében egyetlen megszorítása áll fenn az ingatlanokra vonatkozó szerzőképességnek, a «holt kézről» szóló törvényekben, melyek szerint világi jószágot főpapoknak, egyházaknak és kolostoroknak adni, hagyni, eladni vagy máskép elidegeníteni nem szabad (1478: LV., LXV., 1647: XVII. és 1715: XV. törvényczikk). V. ö. az osztrák törvény magyarázatával, az új törvénytár II. kötetében 234. lap. Schnierer: A telekkönyvi eljárás rendszeres kézikönyve, 90. lap. Ökröss: Az osztr. polg. törvénykönyv. I. k. 188. lap. A kir. Curia azonban az 1896. évben 63. sz. a. hozott teljes ülési döntvényében kijelentette, hogy «az egyházaknak, egyházi testületeknek és egyházi személyeknek ingatlan vagyon szerzését tiltó, úgynevezett holt kézről szóló törvények, nevezetesen az 1498: LV. és LXV., az 1647: XVII. s az 1715: XVI. törvényczikkek és különösen az ország erdélyi részeire vonatkozóan az Apr. Const. I. rész 6. czimének 2. czikke a változott viszonyoknál fogva elavúlván, nincsenek hatályban.»

[1] Osztr. ptkönyv 357. §. A haszonvételi tulajdonjog lényegileg nem egyéb idegen dologra vonatkozó dologi jognál; mert egyfelől a tulajdonjog tartalma szerint mások jogai által korlátozható ugyan, de fogalmában feloszthatlan és csorbíthatlan; és e szerint jogi ellenmondás, hogy valamely dolog egy tekintetben egynek, más tekintetben másnak legyen tulajdona. Másfelől az úgynevezett haszonvételi tulajdon szükségkép főtulajdont (357. §.) feltételez, a melyre vonatkozik. Ennélfogva valóságos tulajdon csak az utóbbi lehet. (V. ö. Randa: Besitz nach österreichischem Recht. 14. l. Kirchstätter i. m. 170. l.) Miután azonban a törvény a haszonvevő tulajdont valóságos tulajdonnak tekinti és gyakorlatilag is ennek szempontja alá helyezi, a tulajdonjogra általában érvényes szabályok erre nézve is irányadók. (V. ö.

Más korlátolások, származzanak azok akár a törvényből, akár a tulajdonos akaratjából, a tulajdon teljességét meg nem szüntetik.[1]

A dolog állagára való jognak a haszonvételi jogtól való elkülönítése, részint a tulajdonos intézkedéséből, részint a törvény rendeletéből ered. A fő és a haszonélvező tulajdonos között fenforgó viszonyok különbségéhez képest azok a javak, a melyekben a tulajdonjog meg van osztva, hűbéri, örökhaszonbéri és örökbéri javaknak neveztetnek,[2] Minálunk ilynemű javak az udvartelki ingatlanok, a majorsági zsellérségek.

Azonban az osztott tulajdon csak egész telekkönyvi jószágtestre, nem pedig annak egyes részeire nézve állhat fenn; és azért nincs megengedve valamely telken emelt egyes épületek külön tulajdonosainak kitüntetése, vagy annak bejegyzése, hogy az egyik vagy a másik épület több közös tulajdonostárs egyikének vagy másikának tulajdona; mert ez által a telekkönyvi jószágtest jogi minősége szenvedne sérelmet, és további bejegyzések következtében a legnagyobb zavar származhatnék.[3]

Dr. Uzoni Sándor értekezésével «A birtokról» az 1877. évi Jogt. Közl. 4-ik számában.

[1] Osztr. ptkönyv 358. §.

[2] U. o. 359. §. A haszonvevő tulajdon (dominium utile), mint a főtulajdon (dominium directum) ellentéte, rokon ugyan a római jog emphiteusis és superficiesével, de nem csak azokat a jogviszonyokat karolja fel fogalma alá, a melyek a római jogban nyertek szabályozást, hanem azokat is, a melyek utóbb a hűbéri viszony folytán nyerték eredetüket. (L. Unger i m. I. k. 529. l.) Ily viszonyok a hűbérszerű intézmények meghonosodása következtében nálunk is voltak, de a városi javaknál is fordultak elő; pl. néhány városban az a szokás volt (Fiumében és kerületében most is az), hogy ugyanannak a háznak több a tulajdonosa, nem hányadok, hanem testileg felosztott részek szerint úgy, hogy a földszinti rész másé és az emelet is másé. (Lásd erre vonatkozolag Wenzel: «Visszapillantás az előbbi kir. curia működésére» czímű akadémiai értekezésében, 56. l.) Az ily felosztásnak ma is nagy jelentősége van nálunk, a menynyiben sok tárgya van az úgynevezett taksás házakban s más rokon, igen gyakran előforduló vagyoni viszonyokban. Miután hasonviszonyok a külföldön is gyakoriak, azokat az újabb törvények sem mellőzhették, de jogi minőségüket másként határozták meg. Így pl. a szász polgári törvény (671. §.) a szolgalmak közé sorozza. A német ptkönyv másnak az ingatlanát terhelő külön jogként (Erbbaurucht) construálja (1012.) §.). Ugyanezt teszi a magyar Terv. (785. §.); de a telekkönyvben teherként bekeblezett épületjogot ingatlan dolognak tekinti, a melylyel mint külön telekkönyvi jószágtesttel kell bánni. (796. §.).

[3] Ezt az elvet a magy. kir. curia a következő eset alkalmából mondotta ki: valaki azt kérte, hogy miután ő az apjával és testvéreivel közösen birt telken saját pénzen több rendbeli épületeket emelt, a melyek telekkönyvileg kitüntetve nincsenek, miután továbbá tulajdonostársai azt, hogy e birtokrészek az ő tulajdona, elismerik és azok telekkönyvi bejegyzésébe beleegyeztek: a tkvi hatóság az épületeket a telekkönyvben felvétesse és az ő tulajdonául kitüntesse. Az első biróság e kérelemnek helyt adott. A másodbiróság az első birósági végzést megváltoztatta s a kérelmet elutasította; mert a jelen esetben irányadóul szolgáló osztr. polgári törvénykönyv szerint osztott tulajdon csak akként létezhet, hogy az egyik felet a dolog állagának tulajdonjoga, a másikat pedig annak haszonvétele illeti meg, tehát a tulajdonjog megosztása két tulajdonos között csakis egész birtoktestre, de nem a birtok egyes részeire

Az úgynevezett osztott tulajdonosok mindegyikének más, kizárólagos joga van, a melyet egymás irányában is érvényesíthetnek. Ebből folyólag egyiknek sincs joga a másikat a köztük fennálló viszony megszüntetésére szorítani, illetve arra köteleztetni, hogy tulajdonjogáról lemondjon, vagy hogy azt átadni vagy az osztott tulajdon eladását tűrni köteles legyen.[1] Ez a viszony tehát a közös tulajdontól e részben is lényegesen különbözik.

3. §. Közös tulajdon.

Ha valamely dolog egészében egyszerre többeké, olyképen, hogy mindegyiket a dolog csak részben illeti, akkor közös tulajdonról szólunk. Az egészre nézve a társtulajdonosok egy személynek tekintendők.[2] Szabály ugyan, hogy a részeknek, a melyek az egyes tulajdonos társakat illetik, az egészre vonatkozó s számszerűleg meghatározott hányadrészekben (p. o. fele, harmada stb.) kell kifejezve lenniök, és azért a tulajdonjognak határozatlan arányban való bejegyzése nincs megengedve,[3] de mégis igen számos határozatlan arányban bejegyzett tulajdonosok fordúlnak elő telekkönyveikben. Oka ennek az, hogy a helyszíneléskor a részek aránya sokszor meghatározható nem lévén, az utasítás szerint a társtulajdonosok határozatlan arányban voltak felveendők. De az ujabb időből is előfordúlnak határozatlan arányban való bejegyzések, az 1868 : LIV. t.-cz. 581. §-ának ama rendelete következtében, hogy osztálylevél hiányában a birtok tulajdonjoga az örökösök nevére mint közös örökség «határozatlan arányban» keblezendő be. Ily bejegyzés esetén a részeket egyenlőknek vélelmezzük. A ki az ellenkezőt állítja, köteles azt bebizonyítani.[4] Ezt az elvet egyébiránt módosította az 1881 : LX. t.-cz. 143. és az 1886 : XXIX. t.-cz. 29. §-a.[5]

A közös tulajdon véletlen eseten, törvényen, végrendeleten vagy szerződésen alapúlhat.[6]

A társtulajdonosok nem kötelezhetők arra, hogy vagyonközösségben maradjanak; és azért a tulajdon közösségének megszüntetését mindegyik kérheti. Ha az osztályt a biróság közbejötte nélkül foganatosítják, annak minden érdekeltnek megelégedésére kell történnie, mert ily osztálynál a

foghat helyt, s ennélfogva a felépítmények kérelmezők által kért kitüntetésének helye nem lehet. Ezt a végzést a harmadbiróság 1875. junius 7-én 5607. sz. a. helyben hagyta (Dvtár r. f. XV. 49. sz.).

[1] Ezt a nem teljes tulajdonjog tartalmának széles terjedelme hozza magával, a mely a tárgyául szolgáló ingatlan kizárólagos használatára (osztr. ptkönyv 357. §.), sőt elidegenítésére (1128., 1140. §§.) és elörökítésére (1128. §.) is feljogosítja úgy a fő-, mint a haszonvevő tulajdonost.

[2] Osztr. ptkönyv 361. §.

[3] Telekk. rend. 55. *a) b)* pont.

[4] Osztr. ptkv. 839. §. Ez az elv a helyszínelési felvételkor bejegyzett birtokosokra is alkalmazandó (C. 1873. évi 11381. sz. Dvtár r. f. XI. 26. sz.).

[5] Illetőleg az 1889 : XXXVIII. t.-czikknek annak helyébe lépett 16. §-a.

[6] Osztr. ptkv. 825. §.

szótöbbség nem határoz. Ezért ha meg nem egyeznek, a sors vagy választott biró dönt, a mennyiben a felosztás ily módon való eszközlését mindnyájan elfogadják. Ha a társtulajdonosok e módok egyikében sem egyezhetnek meg, a közösség megszüntetése felett a biróság itél.[1]

A közösség megszüntetését birói úton a társtulajdonosok bármelyike, vagy közülök többen kérhetik.

Ehhez képest az is, a kit a helyszínelés alkalmával közös birtokosúl felvettek, habár nincs birtokban, a vagyonközösség megszüntetését kérni jogosítva van.[2]

Másrészt a vagyonközösség megszüntetését csak az kérheti, a kinek tulajdonjoga a telekkönyvben be van jegyezve. A tulajdon átruházása, ha ennek alapján a jog a telekkönyvben bejegyezve nincsen, a szerzőt a vagyonközösség megszüntetésének szorgalmazására még fel nem jogosítja.[3]

A csődtömeg a tulajdonos jogutódjának lévén tekintendő, annak képviselete jogosítva van a tulajdonos minden jogait gyakorolni és ennélfogva a közösség megszüntetését is kérni.[4]

Biróság előtt a vagyonközösség megszüntetését mindig kereset útján kell szorgalmazni, mert az a felek beleegyezésén kívül csak birói itélet által rendelhető el.[5]

A vagyonközösség megszüntetése végett a keresetet mindazok ellen kell intézni, a kik a felosztandó ingatlan tulajdonosaiként a telekkönyvben be vannak jegyezve;[6] úgy hogy valamennyi társtulajdonosnak vagy mint alperesnek, vagy mint felperesnek a perben kell állania. Ha pedig a telekkönyvi tulajdonos már nem él és a kereset örökösei ellen intéztetik, a perbe

[1] Osztr. ptkv. 841. §.

[2] «Telekkönyvileg a helyszínelés alkalmával bejegyzett közös tulajdonjog tényleges birtoklás nélkül is jogot ád a tulajdonostársnak a vagyonközösség megszüntetését és ebből kifolyólag a természetben fel nem osztható vagyonnak birói árverés útján leendő eladatását szorgalmazni, ha az ellenfél a telekkönyv hibás felvételét, s illetőleg kizárólagos tulajdonjogát be nem bizonyítja». (C. 1870. évi 2836. sz. Dvtár r. f. VIII. 155. sz.)

[3] C. 1876. évi 4167. sz. Dvtár r. f. XV. 95. sz.

[4] C. 1876. évi 937. sz., (1876. évi «Curiai határozatok» 21. számában 117. szám alatt.)

[5] «Oly ingatlannak, mely több birtokostárs közös tulajdonát képezi, elárvereztetése csak az összes érdekelt birtokosok meghallgatása s beleegyezése vagy a közösséget megszüntető birói itélet alapján rendelhető el. — Az árverésnek egyik fél egyoldalú kérelmére a többiek meghallgatása nélkül való elrendelése semmiséget képez». (Sem. szék 1869. évi 3263. sz. 1870. évi «Törvényszéki Csarnok» 5. számában.)

[6] «Közös tulajdon jutaléka és felosztása felett csak minden telekkönyvileg érdekelt fél meghallgatása után lehetvén határozni, azoknak perbe idézése feltétlenül megkivántatik». (C. 1875. évi 9026. sz. Dvtár r. f. XV. 66. sz.)

«Határozatlan arányban bekebelezett tulajdonostársak egyike a közös tulajdon bizonyos meghatározott részének kiadatását anélkül, hogy a többi tulajdonostárs meghallgatására alkalmat szolgáltatna — nem követelheti». (C. 1876. évi 4172. sz. 1876. évi «Curiai határozatok» 23. számában 125. sz. a.)

idézett félnek kizárólagos örökösi minőségét, még pedig abban az esetben is be kell igazolni, a mikor ezt a minőségét a perbe idézett alperes kétségbe nem vonta.[1] A kereseti kérelemnek vagy a közös ingatlan tényleges felosztására vagy annak árverés útján leendő eladatására kell irányúlnia. Ha a kereseti kérelem a vagyon tényleges felosztására szól, felperesnek a felosztás módjára vonatkozó tervét is elő kell adnia; és a biróság csak akkor rendelheti el a tényleges felosztást, ha annak módját a perben kellőleg megvitatták.[2] A közös vagyon árverés útján való eladásának csak abban az esetben van helye, a mikor a közös dolog vagy éppen nem, vagy értékének nevezetes csökkenése nélkül nem osztható meg. Ilyenkor azonban, ha csak egy részestárs is kivánná, az ingatlant birói árverés útján el kell adni,[3] és

[1] «A telekkönyvi tulajdonos örököse ellen annak telekkönyvi jogára vonatkozólag inditott perben, a perbe idézett félnek kizárólagos öröklési joga abban az esetben is igazolandó, ha e minősége a perbe idézett alperes által kétségbe nem vonatott». (C. 1875. évi 9086. sz. Dvtár r. f. XV. 66. sz.) Hogy e vizsgálatnak hivatalból kell történie, a dolog természetéből következik, mert ellenesetben perbe nem idézett személyek jogai szenvedhetnének esetleg sérelmet.

[2] «Vagyonközösség megszüntetése végett inditott perben felperes illetőségének kiadása csak abban az esetben rendelhető el, ha felperes a felosztás mikénti létesítése iránti tervet a perben felmutatta, vagy a vagyonnak birói árverés utján leendő eladását kérte és e körülmények a perben meg vannak vitatva.» (C. 1872. évi 9225. sz. Dvtár r. f. VIII. 489. sz. a.) Igaz ugyan, hogy egy más határozatában azt is kimondotta a legfőbb itélőszék, hogy: «a vagyonközösség megszüntetése, illetve az erre való jogosultság az arány meghatározása mellett kimondandó abban az esetben is, ha felperes e közösség megszüntetésének mikénti eszközlésére szükséges adatokat elő nem terjesztette. Ez az utóbbi hiány csak arra szolgálhat indokul, hogy a vagyonközösség megszüntetése folytán szükségessé vált tényleges kihasítás nem rendeltetik el.» (C. 1873. évi 9266. sz. Dvtár r. f. XI. 43. sz.). Minthogy azonban ez esetben a legf. itélőszék a vagyonközösséget nem szüntette meg, az ily elvi kijelentésnek gyakorlati jelentősége legfeljebb oly esetben van, midőn az arány határozatlan, a mennyiben legalább ennek megállapitása eszközöltetik. Ha azonban az arány határozott, az ily elvi bejelentés után a fél ott van, a hol annak előtte volt, s új pert kell kezdenie azon az úton, a melyet már az anyaper megkezdése alkalmával követnie kellett volna.

[3] Osztr. ptkv. 843. §.; és nem lehet a vagyonközösségben maradni nem akaró felet saját jutalékának árverés útján leendő eladatására kényszeríteni, mert: «a polg. törvk. rendtartás 422. §-a (helyettesíthető most az 1881: LX. t.-cz. 156. §-ának első bekezdésével) csakis a hitelező által az adós ellen intézendő végrehajtás eseteire vonatkozván, s ennélfogva az a telekkönyvi közös tulajdontársak kölcsönös jogaira alkalmazható nem lévén, ha az egyik tulajdonostárs a vagyonközösség megszüntetését óhajtja, jogosítva van, más alkalmas felosztási mód hiányában, nemcsak saját jutalékának, hanem az egész ingatlannak birói árverés útján leendő eladatását s a befolyt vételárnak a részek arányához képest való felosztását kérni.» (C. 1876. évi 937. sz. 1876. évi 21. sz. «Curiai határozatok» 117. sz. a.). — Mely vagyon osztható fel, ez természetesen az egyes eset körülményeitől függ. Az ingatlanok rendszerint feloszthatók; e felosztás feltétele azonban, hogy minden rész alkalmas legyen arra, hogy önálló jogi egészet képezzen s így önálló uralom tárgyáúl szolgálhasson. (V. ö. Unger i. m. I. k. 415. l.) Sőt oly vélemény is van, hogy nagyobb városokban a házak sem képeznek feloszthatlan vagyont. Ennek azon-

a vételárt a részesek közt fel kell osztani.[1] Szabály, hogy a közösség megszüntetése időn kívül vagy a többiek kárára nem szorgalmazható;[2] az ingatlanok értékének általános csökkenése azonban nem oly ok, mely a tulajdonostársat a vagyonközösség megszüntetése iránti jogában gátolná.[3]

Ha az ingatlan jelzálogilag terhelve van, akkor meg kell különböztetni, vajjon a jelzálogjog csak egy, vagy legalább nem valamennyi társtulajdonos jutalékát-e, avagy valamennyinek jutalékát és e szerint az egész ingatlant terheli? Az első esetben, és ha az ingatlan természetben osztandó fel: a jelzálogos hitelező meghallgatása, tehát perbe idézése múlhatlanúl szükséges; mert az által, hogy az adós az ingatlannak hányadrésze helyett külön kiadott telekrésznek lesz tulajdonosává, a jelzálogjog tárgya változik. Ellenben ha a jelzálogjog az egész közös ingatlant terheli, a jelzálogos hitelező perbe idézése nem föltétlenül szükséges; mert a mennyiben az ingatlan tényleg megosztatik, az 1881 : LX. t.-cz. 220. §-a szerint a jelzálogos hitelezőt a végrehajtást foganatosító telekkönyvi hatóság hallgatja meg a tkvi rend. 56. §. *d)* pontjának tekintetéből is; ha pedig a közösség megszüntetése az ingatlannak eladása és a befolyt vételár felosztása útján czéloztatik, érdekeinek megvédésére a végrehajtási árverés iránti eljárás során van még alkalma.[4] Tekintve azonban, hogy ha a kereset a közös ingatlan elárverezésére irányúl, és alperes ezt ellenezvén, a biróság a természetben való felosztást tartja elrendelendőnek, a keresetet mégis kénytelen volna elutasítani, mert ebből a szempontból a hitelező meg nincs hallgatva: az utóbbi esetben is a jelzálogos hitelező perbe idézése czélszerű.

A közösség megszüntetésére irányuló keresetet a telekkönyvben fel lehet jegyezni a kir. Curia 11. számú teljes ülési döntvényének daczára; mert az azzal indított per tárgya nem valami kötelmi jog érvényesítése, és czélja nem dologi jog szerzése a telekkönyvi bejegyzés kieszközlése által, hanem (úgy mint a jelzálogi keresetnél) a már meglevő dologi jogból (a telekkönyvben bejegyzett tulajdonból) eredő igény érvényesítése.

A kereset elleni kifogások vagy arra irányúlhatnak, hogy az ingatlan természetben fel nem osztható, vagy ha elárverezését kérték, arra, hogy az

ban még tekintettel az osztrák törvény által fentartott közös tulajdonra sincs jogi alapja. (V. ö. Stubenrauch i. m. I. k. 1123. lap, ki az osztrák judicaturából erre vonatkozólag több érdekes adatot közöl.)

[1] Osztr. ptkv 843. §. «Közös dolognak, mely vagy épen nem, vagy értékének nevezetes csökkenése nélkül természetben fel nem osztathatik, birói árverésen való eladását és a vételár felosztását mindegyik részestárs jogosítva van kérni.» (C. 1876. évi 937. sz., Dvtár r. f. XV. 78. sz. a.)

[2] Osztr. ptkv 830. §. Az osztrák polg. törvénykönyvnek ide vonatkozó intézkedései a legfőbb itélőszéknek 1876. évi ápril 22-én 3336. sz. a. kelt határozata szerint az osztr. polg. törvknek az ideiglenes törvénykezési szabályok 21. §. által fentartott, s annálfogva ma is alkalmazandó szabályai közé tartoznak. (L. 1877. évi 20. számú «Curiai határozatok» között 111. sz. a.)

[3] C. 1876. évi 937. sz. (Dvtár r. f. XV. 78. sz.)

[4] Lásd az 1893. évi 24366. sz. rend. 66. §-ának 3. bekezdését.

természetben felosztható, s így árverésre szükség nincs. Az utóbbi esetben az alperesnek a felosztás módozatait is elő kell terjesztenie.

Irányulhat a kifogás arra is, hogy a felperes előadta osztályterv nem helyes; ebben az esetben azonban más tervvel kell az alperesnek fellépnie.

A felosztás módozataira nézve különben még a következő szabályok állnak:

a) Szolgalmak, határjelek és közös okiratok fel nem oszthatók. A telki szolgalmak minden részest egyaránt illetik; az okiratok a legidősebb társtulajdonosnál maradnak, a többiek saját költségükre hitelesített másolatokat kapnak.[1]

b) Telkek osztályánál a kölcsönös határok a helyzet különbségéhez képest oszlopok, határkövek vagy czövekek által szembetünő és változhatlan módon jelölendők ki. A folyók, hegyek és utak természetes határok.[2]

c) A véghezvitt osztályról okiratok készítendők, a melyeknek alapján mindegyik részestárs tulajdonjogát a neki osztályrészűl jutott birtokrészre bekebeleztetheti,[3] illetőleg ezt a részt, mint önálló jószágtestet, az anyatelekjegyzőkönyvből egy új telekjegyzőkönyvbe lejegyeztetheti.

A közös jószág felosztása azonban harmadik személyek szerzett jogainak hátrányára nem lehet; az ezeket illető minden jelzálogjog, szolgalom és egyéb dologi jogok a maguk épségében fenmaradnak.[4]

Ha pedig a biróság a közös vagyonnak árverés útján való eladatását rendelte el, az árverés és vételárfelosztás tekintetében ugyanazokat a szabályokat kell megtartani, a melyek a végrehajtási árverésre nézve állanak.[5]

[1] Osztr. ptkv 844. §.
[2] U. o. 845. §.
[3] U. o. 846. §.
[4] Osztr. ptkv 847. §. Hogy a jelzálogos hitelezők meghallgatása mily esetben mellőzhetlen, azt már fentebb említettük. A szolgalom a maga épségében marad; és ha a szolgáló telket felosztják, a változás csakis annyiból fog állani, hogy az uralkodó teleknek nem egy, de két vagy több szolgáló telke lesz és hogy ez a telekjegyzőkönyvben kitüntetendő. Szintúgy épségben kell maradniok a személyes szolgalmaknak is.

[5] Ha az illető ingatlan semmi bejegyzéssel sincs terhelve, mi sem akadályozza, hogy a felek közös beleegyeztével az eladás a rendes szabályoktól eltérő, közösen megállapított más úton és módon foganatosíttassék. De oly esetben, a mikor a vagyon jelzálogilag terhelve van, a tulajdonostársak a végrehajtási árverés szabályaitól el nem térhetnek. Mert igaz ugyan, hogy a közösség megszüntetése következtében elrendelt árverés némileg az önkéntes árveréshez hasonlít; hogy az 1881 : LX. t.-czikk 204. §-a kétféle önkéntes árverést ismer, olyat, a mely a jelzálogos hitelezők irányában végrehajtási árverés joghatályával bír és olyat, a mely után a bejegyzett terhek a birtokon maradnak; és igaz, hogy ez utóbbinak esetében a 206. §. szerint a tulajdonos az árverési feltételeket maga állapítja meg s meghatározhatja azt az összeget, a melyen alúl az árverésen az ingatlan el nem adható. Tekintve azonban, hogy a közösség megszüntetése végett tartott árverés végre is a kényszerárverés jellegével bír; és tekintve főleg, hogy ily árverés a vételárnak a

Végrehajtás esetén, közös ingatlannak egyedűl az adós tulajdoni hányadára intéztetik a végrehajtás, és rendszerint csak a végrehajtást szenvedő vagy szenvedők hányadára rendeltetik el az árverés. Tekintettel azonban arra, hogy csekélyebb értékű ingatlannak eszményi részeért aránylagos és illő vételárt ritkán igérnek, ama szabálytól eltérőleg az egész ingatlanra rendeltetik el az árverés,

a) mindig, ha annak kikiáltási ára a 400 Koronát meg nem haladja;

b) ha Budapesten oly ház és beltelek árvereztetik el, a melynek kikiáltási ára a 10.000 Koronát meg nem haladja;

c) ha oly ház és beltelek árvereztetik el, a melynek kikiáltási ára törvényhatósági joggal felruházott, illetőleg rendezett tanácscsal biró városban a 4000 Koronát meg nem haladja;

d) ha más községben oly ház és beltelek árvereztetik el, a melynek kikiáltási ára az 1000 Koronát meg nem haladja.[1]

4. §. Tulajdonszerzés.

«Czím és jogos szerzés nélkül — mond az osztr. polg. törvénykönyv 380. §-a — tulajdonra szert tenni nem lehet;» tehát az ingatlan szerzésénél is szerzési czím és szerzési mód szükséges.

A szerzési czím kétféle értelemben vehető; tágabb értelemben azt az okot értjük alatta, a melynél fogva jogilag lehetővé válik valamely dolog megszerzése;[2] szűkebb értelemben azt a jogi okot, melynél fogva a dolog birtokosától annak átadása követelhető.[3]

Szerzési módnak pedig azt a tényt nevezzük, a mely a czím által lehetővé tett szerzést közvetíti, a mely a szerzést érvényesíti.[4] Ha a czímet tágabb értelemben veszszük, úgy mint az osztrák törvény teszi:

részesek közötti felosztását czélozza, ez a felosztás pedig csak kapcsolatosan a jelzálogos hitelezők kielégítésével eszközölhető: emez árverés az önkéntes árverésnek egyedül az első helyen említett neme alá subsumálható, mely pedig az 1881 : LX. t.-cz. 204. §-a szerint az ingatlanok végrehajtási árverésére vonatkozó szabályok szerint történik.

[1] 1881 : LX. t.-cz. 156. §-a. Lásd Imling i. m. 306. s köv. l.

[2] Ezen elmélet szerint ugyanis arra, hogy a tulajdon megszereztessék, annak jogilag lehetségesnek kell lennie; sem a phisikai törvényekkel, sem a tételes törvénynyel ellentétben állnia nem szabad. Ez a jogi lehetőség, vagyis inkább az az ok, melynél fogva a szerzés jogossá lesz, a jogczím. Ehhez a szerző akaratjának és az azt valósító ténynek is kell járulnia. Ez utóbbi tény a szerzési mód. L. Zeiler: Commentar II. k. 156—157. l. V. ö. Nippel: Erläuterungen des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches III. k. 254—255. l.

[3] Winiwarter: Das österreichische bürgerliche Recht II. k. 143. lap.

[4] V. ö. Stubenrauch i. m. I. k. 501. l. Kirchstätter i. m. 177. l. Winiwarter i. m. 143. lap.

minden szerzési módot meg kell előznie a szerzési czímnek; mert csak az válhat létezővé, a mi lehetséges.[1]

A tulajdonszerzés vagy eredeti (közvetlen) vagy átszármazott (közvetett).

Az eredeti szerzés vagy független az eddigi tulajdontól, vagy azzal összefüggésben áll.

Független eredeti szerzési módok: 1. az uratlan dolgok birtokba vétele (occupatio), 2. valamely dolog átalakítása (specificatio); 3. idegen dolgon lévő termények megszerzése dologi jog alapján.

Az eddigi tulajdonnal összefüggő eredeti szerzési módok: 1. a saját dolog termékeinek megszerzése, 2. saját dolognak idegen dologgal való összevegyítése, 3. a birtok növekedése a folyam medrének változtatása következtében.[2]

Az átszármazott szerzési módok: az átadás (traditio), a telekkönyvi bejegyzés, és a birtokbavétel örökösödés következtében. Az elbirtoklás az eredeti és átszármazott tulajdonszerzés között a középen áll; mert ott, a hol a telekkönyvi intézmény áll hatályban, indokoltan sorozható a szerzési módok egyikéhez úgy, mint a másikához.

Szabadon álló dolgoknál a czím az azok birtokbavételére velünk szü-

[1] A szerzési czím és szerzési mód ilykép való megkülönböztetésének tarthatlanságát az újabb tudomány czáfolhatlanul bebizonyította. Az egész elmélet a római jog félreértett magyarázatából származott (lásd ennek bizonyítékait Hoffmann: «Vom titulus und modus acquirendi» czímű művében, V. ö. Unger System II. kötet 101. s köv. lap) és az előforduló tényekkel szemben erőltetett következtetéseket vont maga után, a melyek gyakorlati alkalmazásukban számos tévedés indokaivá váltak. Legkirivóbban tanusítja az elmélet tarthatatlanságát maga az élet, a mely számos esetben meggyőz arról, hogy a czím és a mód közötti megkülönböztetés nem lehetséges. Ki fogná például elfogadhatólag megkülönböztetni, hogy az eredeti szerzésnél, vagyis az uratlan vagyon elfoglalásánál, mely tényben jelentkezik a szerzési mód? vagy az ipso jure örökösödésnél miben nyilvánul a szerzési czím és mi a szerzési mód? A régi elmélet hivei tudatával birtak a visszásságoknak, de azok előtt nem akartak meghajolni. Azonban — mint helyesen mondja Unger — épen a midőn ezekre és számos más esetekre vonatkozólag az elmélet helyességét akarták bebizonyítani, legkirivóbb bizonyítékot szolgáltatták annak tarthatatlanságáról. Így Zeiler (Commentar II. köt. 157. l.) s utána Nippel (i. m. III. köt. 255. lap) a fentebbi esetekre reflectálva mondják: «Sie schmelzen in einander, so dass der nämliche Act Titel und Art zugleich sei», vagyis azt mondják, a mi újabban általában megállapíttatott, hogy a megkülönböztetés mereven fenn nem tartható. E mellett ha a szerzési czím tágabb értelemben vétetik, úgy a mint az osztrák törvény veszi, annak a dologi jogokra való szorításának értelme sincs; mert a kötelmi jogok sem szerezhetők meg, ha nincs meg az azok megszerzéséhez való jogi lehetőség. (V. ö. Winiwarter i. m. II. k. 143. l.) Azért bár bizonyos, hogy a legtöbb esetben a tényleges szerzést meg kell előznie más ténynek, a mely azt jogszerűvé teszi, ez mégsem indokolja a czím és mód közötti megkülönböztetés helyességét, annál kevésbbé szükségességét.

[2] V. ö. Kirchstätter i. m. 177. l.

letett szabadságban áll.[1] A közvetett szerzés czíme: szerződés, halál esetére való rendelkezés, birói határozat, vagy a törvény rendelete.[2]

Mi tárgyunknál fogva a következőkben csak az ingatlanokra vonatkozó szerzési módokkal fogunk foglalkozni.

5. §. Az eredeti tulajdonszerzés.

Szabadon álló ingatlan dolgok ma hazánkban alig vannak. Az azok szerzésére vonatkozó szabályok tehát gyakorlati értékkel nem bírnak. Ennélfogva az elsajátítás által való szerzést mellőzvén, a növendék által való szerzés eseteire térünk át, a mennyiben ez tárgyunknál fogva jelentőséggel bír. Ilyen eset

1. A sziget támadása által származó természetszerű növendék.

Erre vonatkozólag az a szabály: hogy a vizek partja és medre a partok tulajdonosaié és a parti telkek elválaszthatlan alkotórésze. Átellenes parti birtokoknál a meder középvonala a birtokhatár. A mederben támadt sziget tehát a parti telkek növedéke; és ily szigetnél a határt ugyanazon part tulajdonosainál az a merőleges vonal, a mely a telek végpontjáról a vízfolyás középvonalára húzható.[3]

Az 1886. évi január 1-e után támadó sziget azonban folyamszabályozás vagy a hajózás érdekében 30 éven belűl a területért való minden kártalanítás nélkül eltávolítható; de az azon lévő épületekért, függő termésért és ültetvényekért e határidőn belűl is kártalanítás jár.[4]

Ennélfogva, ha a támádt sziget felosztása, és illetve a tulajdonjog kérdése tisztába van hozva, a tulajdonosok kérelmére póthelyszínelésnek lesz ugyan helye, és az ujonnan támadt sziget a vonatkozó szabályok szerint a tulajdonosok nevére lesz felveendő, de az említett megszorítás, mint a tulajdonjogra nézve bontó feltétel feltüntetésével.[5]

2. Az elhagyott meder. Ha folyóvíz medrét hirtelen elhagyja, egy éven belűl mind az elhagyott, mind az új meder tulajdonosai az eredeti folyást visszaállíthatják.[6]

Ha azonban ezt a visszaállítást egy éven belűl sem az egyik, sem a másik tulajdonos nem eszközli: úgy kell tekinteni, hogy a tulajdonukon az elemek ereje által ejtett változtatásban megnyugodtak, és ennélfogva az

[1] Osztr. ptkv. 381. §.
[2] Osztr. ptkv. 424. §.
[3] 1885: XXIII. t.-cz. 4. és 5. §.
[4] 1885: XXIII. t.-cz. 7. és 195. §.
[5] Lásd az I. rész ötödik fejezetét; továbbá az 1886: XXIX. t,-cz. 12. §-át, az 1889: XXXVIII. t.-cz. 35. §. 4. pontját, az 1892: XXIX. t.-cz. 3. §. *b)* pontját és az 1893. évi 19665. számú rend. 78. §-át.
[6] 1885: XXIII. t. cz. 9. §.

elhagyott meder azoknak lesz a tulajdona, a kik előbb az abban folyt víz partjának és medrének voltak tulajdonosai; az új folyóvíz partjának és medrének tulajdonára nézve pedig az 1. pontban közlött szabályok jönnek alkalmazásba.[1]

A telekkönyv megváltoztatásának ilyenkor csak annyiban lesz helye, hogy a térkép és esetleg az *A.* lapnak a birtokrészletek megjelölésére s térfogatára vonatkozó tartalma esik módosítás alá.

3. Az áradvány, a «természetes iszapolás» a parti birtok növedéke.[2] Ennek telekkönyvi felvétele szintén a telekkönyv *A.* lapjának és a térképnek megfelelő változtatása útján történik.

4. Az elsodort földrész. Ha a víz ereje valamely ingatlan felismerhető részét elszakítja és a szemben vagy alább fekvő birtokhoz viszi, a volt tulajdonos az ekként elszakított földnek továbbra is tulajdonosa marad, feltéve, hogy tulajdonjogát az elszakítás napjától számított egy év alatt igénybe veszi; ellenesetben annak tulajdonába megy át, a kinek partjához azt a víz sodorta.[3]

Ily földrésznél telekkönyvi szempontból két eset merülhet fel:

a) az előbbi tulajdonos igénybe veszi a tulajdonjogát; ilyenkor annak joga a telekkönyvi birtoklap megfelelő változtatásával régi minőségében marad és a földrész a régi birtok kiegészítő részévé lesz;

b) a tulajdonos egy év alatt nem jelentkezik; ilyenkor jogában áll a part tulajdonosának annak kimutatása mellett, hogy a földrész egy évnél hosszabb idő előtt sodortatott az ő telkéhez, annak telekkönyvi felvételét kérni.[4]

5. Tulajdonszerzés egyesítés által. Ennek tekintetéből tárgyunknál fogva főleg az építmények emelése által származó egyesítés bír érdekkel. E részben hazai törvényeink nem intézkednek, s azért a gyakorlat lényegileg az osztrák törvény idevonatkozó szabályait fogadta el irányadókúl. Ezek szerint:

a) Ha valaki tulajdon földén épületet emel, s ahhoz idegen anyagszereket használ, az épület az ő tulajdona marad ugyan, azonban még a jóhiszemű építkező is tartozik az anyagszereket megfizetni.[5]

[1] E tekintetben egészen különbözően intézkedik az osztr. polg. tvkönyv 409. §-a, mely szerint mindenekelőtt a víznek új folyása által károsított földbirtokosoknak van joguk az elhagyott mederből vagy annak értékéből kárpótlást szerezni.

[2] 1885: XXIII. t.-cz. 5. §. Ugyanily értelemben intézkedik az osztr. polg. tvkönyv 411. §-a.

[3] 1885: XXIII. t.-cz. 8. §. Ezzel egyező rendelkezést tartalmaz az osztr. polg. tvkönyv 412. §-a.

[4] A telekkönyvi betétek szerkesztése után támadott sziget, valamint a meder elhagyása, áradvány és földrész elsodrása által képződött új ingatlanok telekkönyvezésénél követendő eljárásra nézve lásd a később közlött 1892. évi 33933. számú igazságügym. rendeletet.

[5] Osztr. ptkv 417. §.

b) Ha valaki saját anyagszereivel a tulajdonos tudta s akarata nélkül idegen földre épített, az épület a földtulajdonosé lesz. A jóhiszemű építkező követelheti a szükséges és hasznos költségek megtérítését, a roszhiszemű építkező megbízás nélküli ügyvivőként tekintetik.[1]

c) Ha az épület idegen földön és idegen anyagszerekkel készült, annak tulajdona ebben az esetben is a földtulajdonost illeti. A földtulajdonos és az építkező között ugyanazok a jogok és kötelezettségek keletkeznek, mint az előbbi pont szerint.

Ha azonban a földtulajdonosnak az építkezésről tudomása volt, s attól a jóhiszemű építőt azonnal el nem tiltotta, nem követelheti sem az épület elhordását, sem az előbbi birtokállapot visszaállítását, hanem csak a beépített terület közönséges értékének megtérítését.[2]

Épület emelése esetében a telekkönyvi bejegyzésre nézve meg kell különböztetni, ha vajjon az épület a föld tulajdonosáé lesz-e, vagy annak tulajdona a felek között netalán létrejött megegyezésnél fogva, vagy más jogalapon az építkezőt illeti.

Az *a)*—*c)* pontok eseteiben, valamint akkor is, ha a telektulajdonos saját anyagszereiből épített, az új épület telekkönyvi kitüntetése kérhető; mely czélból a kérvényhez csatolandó az új építkezésekre való felügyelettel megbízott politikai hatóságnak abbeli bizonyitványa, hogy az építés valóban megtörtént, és ebben a bizonyítványban kiteendő az épület száma, illetőleg

[1] Erre vonatkozólag a törvény azt rendeli, hogy abban az esetben, ha másnak túlnyomó haszna az ügyvivő eljárása folytán nyilvánvaló, akkor arra fordított költségeinek megtérítését követelheti (1037. §.); de ha a túlnyomó haszon nem világos, vagy ha az ügyvivő valamely idegen dolgon önhatalmilag oly nevezetes változásokat tett, hogy a dolog a másiknak arra a czélra, a melyre eddig használta, haszonvehetetlenné lesz, akkor ez semmi megtérítéssel sem tartozik, sőt követelheti, hogy az ügyvivő a dolgot tulajdon költségén előbbi állapotjába helyezze vissza, vagy ha ez nem lehetséges, néki teljes elégtételt szolgáltasson. (U. o. 1038. §.) — Ha pedig valaki a tulajdonosnak érvényesen nyilvánított akaratja ellen, idegen ügyletbe avatkozik, vagy ily beleegyezés által a jogszerű meghatalmazottat az ügylet ellátásában gátolja: nem csak az ebből eredő kárért vagy elmaradott haszonért felelős, hanem tett kiadásait is elveszti, mennyiben az illető dolog természetben vissza nem vehető (u. o. 1040. §.).

[2] Osztr. ptkv 418. §. Curia 1886. decz. 20. 5455. sz. (Márkus I. kiad. I. 31. l.), 1889. jun. 6. 9798. sz. (Dtár r. f. XXIII. 219.). Igaz, hogy előbb ellentétesen is határozott: »A telekkönyvi tulajtonost a tényleges birtok abban az esetben is megilleti, ha a birtokló által azért tartatik vissza, hogy a követelt telken levő épületet a birtokban levő alperes felperessel közösen emeltette; mert a más telkén teljesített építkezés nem tulajdon, sem használat jogot nem ád, hanem legfeljebb a teljesített beruházások megtérítésére nyujthat igényt.« (C. 1875. évi 406. sz. a. Dvtár r. f. XIII. 95. sz.) A magyar Terv. a jó- vagy roszhiszemüségnek szintén nem enged befolyást a tulajdon kérdésének eldöntésénél. »Ha ingó dolgot másnak telkével bárki úgy egyesít, hogy ennek alkotó részévé válik a telek tulajdona kiterjed az azzal egyesített dologra« (622. §.). Ez kivétel nélküli szabály. A ki e szabálynál fogva jogot veszt, pénzbeli megtérítést követelhet az alaptalan gazdagodásra vonatkozó szabályok szerint (624. §.).

a házszám és minősége, vajjon t. i. lakház, gyári épület, raktár stb.-e? melléklendő továbbá a vázrajz, a melyen mind a birtokrészlet, a melyen az épület emeltetett, mind az épület fekvése kimutatandó. Ha az új épület becsértékének feltüntetése is czéloztatik, a becsár birói becslési okmánynyal igazolandó.[1] A mikor pedig a telek az épitőnek válik tulajdonává, egyidejűleg a telek tulajdonjogának bekebelezését kell kérni, s e végből az erre jogczímül szolgáló szerződést, egyezséget vagy birói itéletet is fel kell mutatni. Az épület kitüntetésére a fentebbi szabályok állanak.

6. §. Tulajdonszerzés élők közötti átruházás által.

A közvetett szerzés első és leggyakrabban előforduló neme az élők közötti átruházás. Ez a felek között létrejött kötelmi viszonyon alapszik,[2] a mely a tulajdont átruházó szerződés következtében létesűl.

Ilyen szerződések a következők:

1. Ajándékozás, mely által valaki a nélkül, hogy erre jogszerűleg kötelezve volna, másnak saját vagyonából ingyenes vagyoni előnyt juttat, és a másik ezt mint ingyenest elfogadja.[3]

[1] Az eljárást az 1859. évi május 25-én 7159. sz. a. kelt miniszteri rendelet szabályozza.

[2] A kötelmi viszony csak igényt nyujt a tulajdonjogra; nem teszi tehát a tulajdonjog szerzésének módját, és ennél fogva arra vonatkozólag a magyar jog szabályai az irányadók, és az osztrák jognak a kötelmi jogot tárgyazó része az ideigl. törvk. szabályok 21. §-a által fentartottnak nem tekinthető. Ezt, ha a most idézett §. kétséget engedne is, az 1861. év óta következetesen folytatott birósági gyakorlat minden kétséget kizárólag megállapította. Ezért tartjuk ezt különösen kiemelendőnek, mert úgy látszik van ellenkező nézet is. Így pl. Schnierer Gyula telekkönyvi rendtartásában e részben is kizárólag az osztrák törvény szabályaira hivatkozik, a mi arra enged következtetést, hogy azokat ma is feltétlenül — mint ilyeneket — alkalmazandóknak véli.

[3] Törvényeink az ajándékozási szerződés iránt részletesen nem intézkednek, s azért csak az általános szabályok szolgálhatván e részben zsinórmértékül, az osztrák törvény ama specialis rendelkezése, mely szerint bizonyos esetekben az ajándékozás visszavonható, nálunk alkalmazást nem talál. A szinlelt ajándékozás megtámadhatását azonban a birói gyakorlat megengedi. Így kimondotta a legfőbb itélőszék, hogy:

«Az atya által vagyonának egyik fiára holtiglani tartás kötelezettsége mellett történt átruházása ajándékozásnak lévén tekintendő, az ilykép átruházott vagyonból a szükség-örökösök törvényes osztályrészüket követelhetik». (3138/1871. sz. Dvtár, r. f., VII. 131. sz.) És:

«Oly vagyon-átruházási szerződés, melynek tartalma az átruházó ajándékozási czélzatáról tanuskodik, s e mellett vagyonértékével arányban nem álló csekély viszont-szolgáltatásokkal van összekötve, ajándékozásnak lévén tekintendő, a szükség-örökösök az átruházott vagyonból törvényes osztályrészt követelnek.» (10387/1873. sz. Dvtár, r. f., XI. 23. sz.) Igen nevezetes és az ajándékozással rokontermészetű volt régi jogunkban az érdemdíjazás (inscriptio propter merita vel fidelia servitia), mely azonban ma már minden különleges jelentőségét elvesztette. Lásd erről bővebben Wenzel a magyar magánjog rendszere II. kiadás, 2. kötet. 338. §. 2. pont.

2. A c s e r e (cambium) oly szerződés, mely által valamely dolog más dologért tulajdonul átengedtetik. Az átengedés elfogadott igéretet jelent, a melynek alapján a dolog átadása követelhető. A magyar törvények különösen a jószágcserére tartalmaznak részletes szabályokat, a melyeknek lényegéhez tartozik, hogy a cserélt dolgok értéke közt nevezetes különbség ne legyen,[1] és hogy a cserélt dolgok a felek tulajdon dolgai.[2] A jószágcsere vagy tiszta (cambium purum), a mikor mind a két fél csupán jószágot ád; vagy vegyes (cambium mixtum), a mikor a jószágok értéke közötti csekélyebb különbségek kiegyenlítése végett az egyik fél pénzt is fizet pótlékúl.[3] Az utóbbitól meg kell különböztetni az álcserét (cambium simulatum), midőn az egyik fél nagyobbára pénzt kap, úgy hogy a csere színe alatt eladás lappang;[4] vagy midőn cserének színe alatt ajándékozás történik.[5]

3. A v é t e l (emtio-venditio) az a szerződés, mely által valamely dolog meghatározott pénzösszegért (vételárért) másnak tulajdonúl átengedtetik. A cserétől tehát abban különbözik, hogy a vételár pénzben van megállapítva, a melyet a vevő pontosan fizetni köteles.[6] De ha a fizetést elmulasztja is, e mulasztásból az eladónak nem az ügylet megszüntetésére, hanem csak a vételár megfizetésére származik keresetjoga. A vétel előfeltétele, hogy az a dolog, a melyet az eladó átruház, annak szabad rendelkezése alatt álló tulajdona legyen.[7]

[1] Tripartitum I. 73. A cserélt jószág értéke azonban nem épen azok terjedelmétől, hanem hasznától, jövedelmétől, vagy a használat nagyobb kényelmétől függ. Tripart: I. 70. §. 1. 2. v. ö. Wenzel i. m. II. k. 232. lap. 6. jegyz. alatt.

[2] «Az érvényes szerződésnek egyik lényeges feltétele a teljesítés lehetősége lévén, oly csereszerződés teljesítésére, mely szerint a cserébe kapott ingatlannak az azt cserébe adó fél nem telekkönyvi tulajdonosa, az nem kötelezhető.» (C. 1873. évi 8328. sz. Dvtár .r. f., XI. 14. sz.)

[3] Tripartitum I. 73. §.

[4] «Ha a peres felek között ingatlanságaikra nézve szóbeli szerződés jött létre, azonban a helyett, hogy ez irásba foglaltatott volna, színleges adásvevési szerződés lett a cserélt dolog telekkönyvi átiratásának könnyebbítése végett kiállítva: e körülmény nem fosztja meg azt a felett, kinek birtoka e színlelt adásvevési szerződés alapján a másik nevére iratott, hogy a szóbeli csereszerződés útján néki jutott birtokra tulajdonjogát ne érvényesítse.» (C. 1873. évi 1235. sz. Dvtár, r. f., IX. 208. sz.)

[5] Tripartitum I. 71. Dec. ad. invalid. cambii. Előbbi törvényeink szerint az ősi vagyon elidegenítésének tilalma folytán a lappangó adásvevés is fontos volt; ma már csak a lappangó ajándékozás bír jelentőséggel, mely által a törvényes osztályrész vagy a hitelezők jogainak csorbítása czéloztatnék.

[6] «Adásvételi szerződésben kikötött vételári részlet, ha annak fizetése minden további feltétel nélkül köteleztetett, abban az esetben is megfizetendő, ha a vevő az általa megvett ingatlanra tulajdonjogát hibáján kívül álló, s általa meg sem szüntethető telekkönyvi akadály miatt be nem jegyeztetheti.» (C. 1870. évi 2703. sz. Dvtár, r. f., VII. 107. sz.) Ellenben: «ha az adásvevési szerződésben kiköttetik, hogy a megvett ingatlant, az eladó a vevő tulajdonába bocsátani tartozik, a tulajdonjog korlátlan bekebelezése azonban telekkönyvi akadály miatt nem foganatosítható, a vevő sem kötelezhető a vételár megfizetésére.» (C. 1873. évi 7066. sz. Dvtár, r. f., X. 294. sz.)

[7] «A nyilvánkönyvekbeli betáblázásra mindenekelőtt szükséges, hogy

Mindezek az átruházások a felek között létrejött szerződés alapján történnek. A szerződés azonban csak igényt, csak czímet nyújt a tulajdonjoghoz; a tulajdonjog maga a telekkönyvbe való bejegyzés által szereztetik meg; és a bejegyzés csak szabályszerű alakban kiállított irásbeli szerződés alapján történhetik.[1]

Az osztrák törvény 434. §-ának azt a rendelkezését, mely szerint a szerzési ügyletről írott okirat szerkesztendő, több tekintélyes jogász által oda magyarázta, hogy az ingatlanra nézve szóbelileg kötött szerződés nem érvényes; és volt idő, a mikor a főbb biróságok is ezt a nézetet osztották határozataik hozatalánál.[2]

Ez a magyarázat azonban nem helyes; és ha az osztr. ptkv. 434. §-át nem kiszakítva, hanem kapcsolatban a törvény többi intézkedéseivel vizsgáljuk meg, egyáltalán nem vonható belőle az a következtetés, hogy az ingatlan tulajdonának átruházására nézve szóval kötött ügylet érvénytelen, hanem csak az, hogy az ily ügylet a szóbeli szerződés alapján a telekkönyvbe be nem jegyezhető.

Ámde azért nincs kizárva, hogy a telekkönyvi bejegyzés más alapon kieszközöltessék: sőt ellenkezőleg az osztr. ptkönyv 436. §-a szerint: «Ha az ingatlan javak tulajdonjoga jogérvényes itélet következtében ruházandó át, ezen okirat bekebelezése szintén megkívántatik»; nincs tehát kizárva, hogy az, a kinek okirata nincs, per útján igazolhassa a tulajdonjoghoz szerzett czimét és tulajdonjogát a nyerendő itélet alapján kebeleztesse be.

E mellett szól az is, hogy az osztrák polg. tkv. 433. §-a szerint a

az, kiről a tulajdon másra ruházandó, már maga is mint tulajdonos be legyen kebelezve.» Osztr. polg. törv. 432. §.

[1] Osztr. polg. törvk. 433—435. §§. Az osztrák törvény azon szabálya, hogy a paraszttelkeknél elegendő, ha a felek a telekkönyvi hatóság előtt megjelennek s ott az átruházást szóval kijelentik (433. §.), nálunk soha nem volt érvényben; mert a telekkönyvi rendelet határozottan körülírja a bejegyzés előfeltételeit, a melyeknek egyike az, hogy a bejegyzés kivétel nélkül csakis kellő alakban kiállított írásbeli okirat alapján történhet.

[2] Az osztrák felsőbb biróságok több ily értelemben hozott határozatait közli Stubenrauch (i. m. I. k. 550. l.). Az osztrák törvény nevezetesebb commentátorai mint Zeiler, Nippel, Winiwarter, sőt Kirchstätter is mellőzik e kérdést; Stubenrauch részletesebben foglalkozik vele, és azt a nézetet osztja, melyet már régebben dr. Wildner vitatott («Sind mündliche Kaufverträge über unbewegliche Güter giltig» czímű, a «Jurist» folyóirat XVIII. kötetében 321. l. megjelent értekezésében), és mely szerint tekintettel arra, hogy ingatlanokra a tulajdonjog csak telekkönyvi bejegyzés által szerezhető, ehhez pedig írásbeli oklevél szükséges: ha ily oklevél nincsen, az átruházás, mint a tulajdonjog megszerzésére nem alkalmas módon létrejött ügylet, szintén létre nem jöttnek tekintendő. Voltak azonban az osztrák jogászok között is már régebben olyanok, a kik az ellenkező nézetet vitatták, pl. Lekisch (Einige Rechtsfälle aus der Civilpraxis a «Jurist» XI. köt. 171.) és Turnes («Mündliche Kaufverträge über unbewegliche Güter sind giltig» a Jurist XVIII. kötetében 321. l.). Ma pedig már az osztrák gyakorlat is azt az álláspontot foglalja el, hogy az ingatlanra nézve kötött adásvevési szerződés érvénye nincs attól feltételezve, hogy a szerződési ügylet írásba legyen foglalva.

szerződés szóval vagy irásban köthető; és hogy oly esetben, a mikor a törvény a nem írásban kötött szerződést érvénytelennek kívánja tekintetni, ennek határozott kifejezést ád (p. o. a 943. §-ban); arról azonban, hogy az ingatlanokra vonatkozó jogügylet érvénytelen volna, ha írásba nem foglalták, semmi rendelkezést sem tartalmaz, és így az ilyen jogügylet érvényesnek tekintendő.

Újabb időben egyébiránt úgy a magyar,[1] mint az osztrák[2] főbb biróságok már következetesen azt az elvet vallják, hogy az ingatlanokra nézve szóbelileg kötött szerződések is érvényesek.

Ha tehát az ingatlan átruházására nézve csupán szóbeli vagy oly irásbeli szerződést kötöttek, a mely a tulajdonjog bekebelezésére szükséges kellékekkel nem bír, erre a czélra más okiratot, vagyis birói ítéletet kell szerezni, s e végből a tulajdonjog megítélése végett pert kell indítani.

Ebben a perben mindenek előtt azt kell igazolni, hogy az alperes az ingatlan tulajdonosa, s e végből a telekkönyvi kivonatot hiteles alakban kell csatolni.[3] Alperes tulajdonjogának igazolása abban az esetben is mellőzhetlenűl szükséges, ha ez azt kétségbe sem vonja; mert a tulajdonjog feltétlen s így mindenki ellen érvényesíthető jog lévén, ha nem az alperes a tulajdonos, vagy nem ő a kizárólagos tulajdonos, a tulajdonjog megítélése által harmadik perben nem álló személyek jogai is sérelmet szenvedhetnének. Ha a kereset a tulajdonos örökösei ellen intéztetik, ezek kizárólagos

[1] Például: «Az ingatlanokra való jogszerzés érvényéhez írásbeli okmány abban az esetben sem igényeltetik, s az azok iránt létrejött szóbeli szerződések érvényesek akkor is, ha a jogügylet az osztrák törvény uralma alatt jött létre.» (C. 1874. évi. 2735. sz. Dvtár r. f. XI. 59. sz.)

[2] A Glaser-Unger-féle gyűjteményben több hasontartalmú határozat olvasható.

[3] «Telekkönyvezett birtokra vonatkozó tulajdonjog felett csak az összes érdeklett felek meghallgatása mellett lévén határozat hozható, e perekben a telekkönyvi hiteles kivonat becsatolása mulhatlanul megkivántatik» (C. 1875. évi 7197. sz. Dvtár r. f. XIV. 193 sz., ugyanígy az 1876 febr. 21. 837. sz. u. o. XVII. 75; 1877 okt. 14. 8487. sz. u. o. XIX. 68.). De ezekkel ellentétesen Curia 1890. febr. 4. 4367. sz. (Márkus I. kiad. I. 132. l.) azzal az indoklással, hogy az itélet kötelező ereje csak a perben álló személyekre terjed ki. — Az indok alig állhat meg, mert ha a biróság a tulajdonjogot valakinek javára megállapítja, erre harmadik személyekre is kiható következmények alapíthatók. Mindamellett a tulajdonjog megitélése végett indított perekben a hiteles telekkönyvi kivonat bekivánása csak addig volt indokolt, a míg azokat a pereket a telekkönyvben feljegyezték; de nem indokolható helyesen a Curia 11. számú teljes ülési döntvényének meghozatala óta. Ha a keresethez csatoltatik is oly telekk. kivonat, a melynek tanusága szerint az alperes az ingatlan telekkönyvi tulajdonosa: még sincs kizárva, hogy már a perindításkor más valaki legyen a tulajdonos, és még kevésbbé az, hogy a tulajdonos személye a per folyamán változzék. Az itéletet ennek daczára csak a keresetben megnevezett alperes ellen lehet meghozni; és ennél fogva a telekk. kivonat semmi biztosítékát sem nyujtja annak, hogy a meghozandó itélet végre lesz hajtható, és hogy «a tulajdonjog megitélése által a perben nem álló személy joga sérelmet nem fog szenvedni.»

öröklési jogát kell kimutatni, és ha erre kellő adatok kéznél nincsenek, az ismeretlen örökösöket ügygondnok által kell idézni; mert az a kérdés, hogy a perbe idézettek örökösök-e, hivatalból vizsgálandó.[1] A szóbeli szerződés létrejöttét, annak minden pontját és feltételét perrendszerűleg bizonyítani kell; mert a tulajdonjog megítélésének első és fő előfeltétele az, hogy a szerződés valóban és végleg a felek egyező akaratkijelentése szerint létrejött.[2] Ha azonban a felek határozottan írásbeli szerződésben állapodtak meg, a szerződés csak annak írásba foglalása s illetve aláírása után válik érvényessé.[3]

Ha a szerző oly egyénnel kötötte a szerződést, a ki a telekkönyvi tulajdonostól az ingatlant megszerezte ugyan, de a tulajdonjogot a maga nevére be nem kebeleztette, és tulajdonjoga megállapítását per útján kívánja kieszközölni: akkor a felperesnek közvetlen jogelődjét, vagyis a kitől a tulajdonjoghoz való czímét szerezte, valamint a telekkönyvi tulajdonost is perbe kell idéznie; az előbbit azért, mert az utóbbival közvetlen jogviszonyban nem állván, vele csak az átruházó által jutott oly összeköttetésbe, a melynél fogva jogát ő ellene is érvényesítheti.[4]

A tulajdonjog iránti perben hozott ítélet csak a felperes tulajdonjogának megállapítására, s ennélfogva csak arra terjedhet, hogy az alperes a felperes tulajdonjogát elismerni és ennek telekkönyvi bekebelezését tűrni

[1] «Az örökhagyótól vagy örököseitől szerzett telekkönyvi tulajdonjog a telekkönyvileg még ki nem tüntetett örökösök ellen is érvényesíthető ugyan, de ily esetben felperes hitelesen tartozik kimutatni azokat az adatokat, melyek által a perbe idézett alperesek öröklési joga igazoltatik, ellenesetben keresetével még abban az esetben is elutasítandó, ha a perbe idézett örökösök ebbeli minőségüket nem tagadják.» (C. 1873. évi 11263. sz. Dvtár r. f. XV. 61. sz., 1874. évi 7481. sz. Dvtár r. f. XVI., 1876. évi 8869. sz. u. o. XVI. 121. és 1875. évi 9026. sz. az 1876. évi 15. számú «curiai határozatok» 72. sz. a.).

[2] «Szóbeli szerződés létrejöttének bizonyítékául csak oly tanuk vallomása szolgál, kik a szerződés megkötésénél jelen voltak.» (C. 1873. évi 10533. sz.) «Birtokátruházás iránt megtörtént szóbeli egyesség bizonyítékául nem tekinthető az a tény, mely szerint a mindkét részről érdekelt felek egy általuk aláírt kérvénynyel a telekkönyvi hatóságnál az át- ruházott birtokra nézve a tulajdonjog bekebelezését kérelmezték, a per során azonban az állítólagos átruházók úgy az átruházás tényét, mint azt is, hogy a kérvény tartalma előttük tudva lett volna, tagadták.» (C. 1874. évi 2276. sz. Dvtár r. f. XII. 86. sz.)

[3] «Oly esetben, midőn nem szóbeli, hanem írásbeli szerződés megkötésében állapodnak meg a felek, a netán előforduló szóbeli megállapodások hatálylyal nem bírnak, s ezek folytán a szerződés teljesítésére keresetjoga egyik félnek sem származik.» (C. 1874. évi 1580. sz. Dvtár r. f. XI. 67. sz.) De ez a szabály csak akkor áll, a mikor az írásbeli alak érvényességi kellék gyanánt volt kikötve (C. 1884. évi 1580. sz. Dvtár r. f. XI. 67.), ellenben érvényes a szóbeli megállapodás, a mikor az írásbeli formát nem az ügylet érvényességének előfeltétele gyanánt, hanem pl. csak azért kötötték ki, hogy a telekkönyvi bekeblezés alkalmas alapja meglegyen. (C. 1889. évi 668. sz. Márkus I. kiad. I. 273. l.)

[4] C. 1875. évi 3668. sz. a. (Dvtár r. f. XIII. 99. sz.)

köteles. A tulajdonjog bekeblezése iránti intézkedés, miután ez az ítélet jogerejűvé válta után végrehajtás vagy a telekkönyvi hatósághoz intézett kérvény által lesz az ítélet alapján szorgalmazandó, nem tárgya az itélet rendelkező részének.[1]

Az ingatlan tulajdonjogának megszerzése együtt jár az ingatlannal járó jogok megszerzésével;[2] de a tulajdonnal a nyilvánkönyvbe bejegyzett terhek is átszállanak.[3] Ha azonban valamely ingatlant meghatározott összegért adtak el, és annak nagyságából vagy más körülményekből az tünik ki, hogy az eladó tehermentesen volna köteles az ingatlant átadni; és ha a vevő mégis kifizeti a terheket: akkor azt az összeget, a melyet a vevő a terhek törlesztésére fordított, a vételárból le kell vonni. Másrészt a vevő a vételárt vagy ennek megfelelő részét csak akkor köteles az eladó kezéhez fizetni, ha ezen fizetés daczára az ingatlan megterhelt volta miatt az ismételt fizetés veszélyének nincs kitéve. Ellenben ha ily veszélyt igazol, fizetés helyett a vételárt birói letétbe helyezheti.[4] Ha a vevő a vételárt mégis kifizette, az eladó az ingatlan terheiért szavatol; de ennek alapján a vevő, mielőtt fizetésben marasztalták, ellenkező kikötés nélkül csak biztosítást követelhet.[5]

7. §. Tulajdonszerzés örökösödés által.

Az osztrák polgári törvénykönyv a tulajdonszerzés egyedüli módjaként — eltekintve az elbirtoklástól — a telekkönyvi bekebelezést jelöli meg, és örökösödés esetén is a szerzés feltételéül állítja föl a tulajdonjog bejegyzését.[6] Kétségtelen ugyan, hogy a tulajdonos összes jogosítványainak gyakorlásához szükséges a bejegyzés, de nem áll, hogy az örökös a tulajdonjogot csak a bejegyzés által szerezné meg.[7]

[1] «Az ugyanazon itéletben elrendelt telekkönyvi bekebelezés mellőzendő volt, mert felperest azt keresetében nem is kérte, de ha kérte volna is, annak elrendelése ebben, a polgári törvényszék előtt indított perben illetékesen nem is történhetett volna.» (C. 1870. évi 3458. sz. Dvtár r. f. VIII. 157. sz.)

[2] Osztr. ptkv. 442. §. «A legelő az ingatlan tartozékát képezvén, annak tulajdonosául az vélelmezendő, kinek az ingatlan tulajdonjoga telekkönyvileg nevére van bekebelezve.» (C. 1875. évi 8684. sz. Dvtár r. f. XV. 52. sz.) «A regalejog a nemesi birtok tartozékát képezvén, az ha a birtokra vonatkozó átruházási szerződésben külön nem említtetik is, a birtokkal együtt átruházottnak tekintendő.» (C. 1875. évi 7509. sz. Dvtár XIV. 202. sz.)

[3] Osztr. ptkv 443. §.

[4] A Curia 39. számú teljes ü. döntvénye; 1890. évi 6920. sz. (Márkus: I. kiad. I. 330. l.)

[5] C. 1876. évi 592. sz. (Dvtár r. f. XV. 97.); 1877. évi 3347. sz. (u. o. XVIII. 11.)

[6] «Ha ingatlan javak tulajdonjoga valamely örökségnek birói átadása következtében ruházandó át, ezen okiratok bekebelezése szintén megkivántatik.» (436. §.).

[7] Már Pont («Revue critique de legislation et de juris-prudence» folyóirat 1854. évi folyamában 168. l.) ennek az elvnek az ipso jure örökléssel való

Az örökös az öröklött vagyon birtokbavétele által lesz annak urává,[1] s ettől az időponttól kezdve illetik őt az örökhagyó mindazon jogai, a melyek annak halálával el nem enyésznek.[2] Az örökös tehát az örökség elfoglalása által tulajdonosa lesz a hagyatékhoz tartozó mindazon dolgoknak, a melyeknek az örökhagyó tulajdonosa volt. Maga az osztrák törvény is szabályúl tartja, hogy az örökös az örökhagyót képviseli, és harmadik személyek irányában a kettő egy személynek tekintendő.[3]

Az örökösnek tehát, még mielőtt öröklési joga alapján tulajdonjogát a telekkönyvbe bejegyeztette, jogában áll az örökhagyó nevére tulajdonjogon bekebelezett, de harmadik személy birtokában lévő ingatlan átadása végett tulajdoni keresettel fellépni,[4] valamint az örökhagyó ellen annak ingatlanaira elrendelt telekkönyvi bekebelezést eredeti érvénytelenség miatt törlési perrel megtámadni, a nélkül, hogy az alperes azt a kifogást tehetné, hogy az örökös a kereseti ingatlannak nem tulajdonosa;[5] pedig ha az örökösnek is csak a bekebelezés által támadna tulajdonjoga, egyedűl a tulajdonost illető emez absolut jogokat nem gyakorolhatná,[6] s a túlságos

ellentétben létét kifejtette. Több újabb törvény, mint a belga, a zürichi (832. §.), a schaffhauseni (474. §.) és graubündteni (186. §.), a telekkönyvi jogok szerzésére vonatkozó porosz törvény, valamint a német ptkönyv (1942. §.) öröklés esetén a tulajdonjog megszerzését nem teszi a telekkönyvi bejegyzéstől függővé. Ugyanezt az álláspontot foglalja el a magyar Terv. (1983. §.).

[1] Nálunk, hol a törvény erejénél fogva (ipso iure) van az örökös jogosítva elfoglalni a hagyatékot, ez kétséget sem szenved. Azonban az osztrák jog szempontjából is ez az elv áll. L. Unger Erbrecht 40. §. Unger nézetét megtámadta ugyan Randa, s azt törekszik bizonyítani, hogy az örökség urává az örökös az átadási okirat kézhez vétele által lesz; de hogy Randa érvelése nem áll, alaposan kimutatja Strohal: Die Eintraguns-Theorie in ihrer Geltung für das österreichische Recht. (A Grünhut-féle folyóirat III. kötet 323. l. 125. j. a.)

[2] V. ö. Strohal id. ért. 323. l.

[3] Így az 547. §. szerint: «az örökös mihelyt az örökséget elfogadta, arra nézve az örökhagyót képviseli. Másnak irányában mind a kettő egy személynek tartatik.»

[4] C. 1877. évi 5107. sz. (Dvtár r. f. XV. 1.); 1884. évi 3820. sz. (Márkus I. kiad. I., 110. l.).

[5] Strohal id. ért. 325. l. — C. 1873. évi 4025. sz. (Dvtár r. f. IX. 226.).

[6] Nem áll Ungernek az a nézete, hogy az örökös tulajdonjogának absolut jellege hiányzik mindaddig, míg az be nem kebeleztetett (System I. k. 519. l.); mert — a mint helyesen mondja Strohal — az örökös joga épen oly absolut, és semmivel sem lesz absolutabb, ha azt nevére kebelezteti. (L. Strohal id. ért. 326. l. 128. jegyz.) Szintúgy helyt nem áll az a nézet sem (az 1866. évi Oesterreichische Gerichtszeitung 97. számában), mely szerint az ingatlan egyedül jogos tulajdonosának mindaddig, a míg azt az örökös nevére át nem irják, az örökhagyó tekintendő, az örökösnek pedig csupán használati és rendelkezési joga van épen úgy, mint p. o. a birtokba lépett vevőnek, mielőtt tulajdonjogát kebeleztetné. Nem áll e nézet, mert a vevő és az örökös joga teljesen különböző, a vevőnek csupán kötelmi joga van az eladó ellen, a közöttük létesült kötelmi viszony alapján; azt pedig aligha állíthatná valaki, hogy az örökös és örökhagyó között kötelmi viszony van. (V. ö. Strohal i. m. 324. l. 127. jegyz. a.)

következetesség oda vezetne, hogy miután az örökhagyó tulajdonjogát már nem gyakorolhatja, az örökös pedig azért nem gyakorolhatja, mert még nem tulajdonos, a birtok védtelenűl marad.[1] De miután ily visszás helyzet fenn nem állhat nincs más mód az ellentét kiegyenlítésére annak beismerésénél, hogy az örökös ugyanabba a jogi helyzetbe lép, a melyben az örökhagyó volt, és hogy örökli annak telekkönyvi jogait is.[2] És habár áll is az, hogy az örökös a bekebelezés előtt a tulajdonos minden jogát nem gyakorolhatja, ebből nem következik, hogy tulajdonosnak ne tekintessék; mert mint a tulajdonjog meghatározásánál kifejtettük, a tulajdonjog nem öszszege a tulajdonost illető egyes jogosítványoknak, s azért ha e jogosítványok egyike vagy másika hiányzik is, még nem mondhatni, hogy a tulajdonjog nincs meg.[3]

Nem dönti meg ezt az elvet az sem, hogy az örökhagyó által adott bekebelezési engedély alapján az ő halála után, tehát a mikor már az örökös volt a hagyatéki vagyon tulajdonosa, bekebelezések eszközölhetők; mert ily bekebelezést az örökös akkor is köteles tűrni, ha a hagyatéki vagyon már az ő nevén áll, s erre a hitelező őt per útján is szoríthatja. E részben is a telekkönyvileg bejegyzett és a még be nem jegyzett örökös jogi állása között csak formális, de nem materialis különbség van.

Arra a czélra azonban, hogy az örökös a tulajdonos minden jogait gyakorolhassa, szükséges, hogy tulajdonjogát a telekkönyvbe bejegyeztesse. Ez a bejegyzés az örökös fellépésére és kérelmére, ilyennek hiányában hivatalból indított hagyatéki eljárás útján történik.

Az ipso jure öröklés elve érintetlenül fennáll a magyar jogban, de a telekkönyv állásában szükséges rend fentartásának czéljára elrendelte a törvényhozás, hogy oly esetben, a mikor a hagyatékhoz ingatlan tartozik, és az örökhagyó halálától vagy a holttányilvánító itélet jogerejüvé váltától számított 3 hónapig senki sem kérte a hagyatéki eljárást, sem öröklési vagy hagyományi bizonyítvány kiadását, akkor a hagyatéki eljárást hivatalból kell megindítani, még oly esetben is, a mikor más okból (mert az örökös, utóörökös, kötelesrészre jogosult kiskorú, gondnokság alatt áll, távol van stb.) az eljárás hivatalból való megindításának nem volna helye.[4]

Az ebbeli eljárás kizárólag az ingatlanra vonatkozó tulajdonjog telekkönyvi bejegyzésének czéljára szolgál.[5]

[1] Bähr: Die preussischen Gesetzentwürfe über die Rechte am Grundvermögen 82. l.
[2] Strohal id. ért. 326. l. 128. jegyz. a.
[3] Az, hogy a tulajdonos minden jogait nem gyakorolhatja, megtörténhet a bekebelezett tulajdonosnál is, pl. ha nincs birtokban, a tulajdonjog leglényegesebb részét nem gyakorolhatja, s ennek daczára mégis ő a tulajdonos.
[4] 1894: XVI. t.-cz. 2—4., 72—76., 88., 99., 106. §§.
[5] Az 1894: XVI. t.-cz. 61. §-a szerint az érdekeltek kivánatának ellenére nem szabad a hivatalból elrendelt hagyatéki eljárást más, mint az ingatlan hagyatéki vagyonra kiterjeszteni.

Az öröklési jogon alapuló tulajdonjog telekkönyvi bejegyzése végett a hagyatéki eljárásra illetékes járásbiróság minden esetben hivatalból keresi meg a telekkönyvi hatóságot.[1]

Per esetén azonban az örökjogot megalapító itélet alapján, vagy végrehajtás vagy egyszerű kérelem útján maga az örökös kéri tulajdonjogának telekkönyvi bejegyzését.[2]

8. §. Tulajdonszerzés végrehajtási árverés útján.

A mikor végrehajtási árverés a tulajdonszerzés alapja, fontos kérdés az, hogy mikor szerzi meg a vevő a tulajdonjogot, illetve, hogy az az általános szabály, mely szerint az ingatlanokra a tulajdonjog csak telekkönyvi bejegyzés által szerezhető, erre az esetre is egész teljében alkalmazható-e?

A vevő ugyanis az árverésen a vételárt rendszerint nem fizeti le azonnal, hanem azt az árverési feltételek értelmében bizonyos részletekben rójja le. A vevő ugyan többnyire azonnal léphet, esetleg az árverési cselekvény jogerőre emelkedése után lép a megvett ingatlan birtokába,[3] de tulajdonjogának bekeblezését a telekkönyvi hatóság csak a vételár teljes lefizetése után rendeli el.[4]

Többen azt vitatják, hogy a vevő a tulajdonjogot ebben az esetben is a bekebelezés ténye által szerzi meg;[5] míg mások szerint a vevő azonnal megszerzi a tulajdonjogot, mihelyt az ingatlant az ő részére leütötték.[6] Ez utóbbi nézet a helyes és a gyakorlati élettel megegyező.[7]

[1] 1894: XVI. t.-cz. 75., 102. §.

[2] Csak oly itéletről van itt szó, a mely magának az örökjognak, illetőleg a tulajdonjognak kérdésében dönt; nem pedig oly itéletről, a mely csak más, mellékkérdésre vonatkozik és az öröklés kérdésének tárgyalását a hagyatéki eljárásra tartja fenn. 1894: XVI. t.-cz. 88. §.

[3] 1881: LX. t.-cz. 180. §.

[4] U. o. 182. §.

[5] Így Kranitz (az Österreichische Gerichtszeitung 1868. évi 97. számában írt értekezésében), Pfaff (Geld als Mittel pfandrechtlicher Sicherstellung, 32. l.), Meibom (Mecklenburgisches Hypothekenrecht, 214. l.). E nézet védői abból indúlnak ki, hogy az árverés által adásvétel jő létre, s a vevőre való leütés épen úgy, mint vétel-szerződés csak czímet ad, melynél fogva az a tulajdonjogot nevére kebeleztetheti. Ez azonban nem áll, mert az árverési vevő nem köt adásvevési szerződést, annak ajánlata nem tekinthető igéretnek, és a leütés ténye elfogadásnak. A vevő irányában sem a végrehajtató, sem a végrehajtást szenvedő nincs lekötelezve, a vevő nem követelheti ezektől — legalább kereset útján nem (1881: LX. t.-cz. 180. §.) — sem az ingatlan átadását, sem szavatosságot és nem is ezeknek köteles fizetni a vételárt, hanem a birónak vagy a jelzálogos hitelezőket a biró utalványa szerint köteles kielégíteni, ez utóbbiak azonban neki semmi szavatossággal sem tartoznak.

[6] Így Stobbe: Deutsches Privatrecht. II. k. 153. l. Regelsperger: Civilrechtliche Erörterungen, I. k. 195, l. Strohal id. ért. 332. l. Ezt az elvet állítja fel a porosz törvény is. Lásd Achilles: Die preussischen Gesetze über Grundeigenthum und Hypothek, 26. l. Dernburg: Lehrbuch des preussischen Privatrechts. I. k. 778. l.

[7] De mindig oly árverést kell szem előtt tartani, a melynek foganato-

Mert ha az ingatlan vagy annak egyes része más birtokába kerül, az átadást tulajdonkereset útján csak a vevő és nem a végrehajtást szenvedő fél követelheti; a tulajdonjog gyakorlatában való korlátozás miatt az actio negatoria megindítására szintén csak a vevőnek, és nem a végrehajtást szenvedőnek van joga. Ez utóbbi a tulajdonos legfőbb jogát többé nem gyakorolhatja, az ingatlan tulajdonát másra át nem ruházhatja, s így tulajdonosnak többé nem tekinthető.[1] Minthogy pedig az ingatlan uratlanná nem vált, s így tulajdonosának lennie kell, ez nem lehet más, mint a vevő, attól a pillanattól kezdve, a mikor az ingatlan leütése az ő részére megtörtént.[2]

A vevő ez állásán mitsem változtat az, hogy ha a vevő a vételárt le nem fizette, ellene visszárverésnek van helye. Sőt ellenkezőleg, ez az említett nézet helyessége mellett szól; mert az árverés épen a tulajdonos ellen szokott foganatosíttatni, ha ez kötelmeinek eleget nem tesz; az a körülmény tehát, hogy a visszárverést a vevő ellen rendelik el, épen azt tanúsítja, hogy őt kell tulajdonosnak tekinteni. A visszárverést a végrehajtást szenvedő fél is kérheti; már pedig az, hogy valaki saját tulajdonára harmadik fél ellen kérjen végrehajtást, oly jogi képtelenség, a melyet bővebben czáfolni szükségtelen.[3]

Szükséges azonban ebben az esetben is a végből, hogy a vevő a tulaj-

sítása jogerejűvé vált, C. 1887. évi 5182 (Márkus I. 145. l.), mely szerint a tulajdonjog az árverési vevőt csak akkor illeti meg, ha az árverés jogerőre emelkedett, a mivel nem jár szükségképen az, hogy a tulajdonjog telekkönyvi bekeblezése már megtörtént legyen.

[1] Erre mutat az 1881 : LX. t.-cz. 181. és 184. §-a, és ebből az elvből látszik kiindulni a legfőbb itélőszék is, midőn kimondotta, hogy: «Birói árverésen vevő a megvett ingatlanra nézve az előbbi tulajdonos jogutódjaként lévén tekintendő, mint ilyennek joga van a telekkönyvnek a végrehajtást szenvedő fél nevére leendő kiigazítását kérni oly végből, hogy annak folytán a tulajdonjognak nevére leendő bekebelezését eszközölje.» (1875. okt. 28. 7903. sz. a. Dvtár r. f. XV. 116. sz.)

[2] Ezzel ellentétben áll a C. 1876. évi 3114. számú határozata (Dvtár r. f. XV. 99. sz.), mely szerint: «ingatlan birtoknak végrehajtási árverésen történt eladása, ha a végrehajtás feljegyzése elmulasztatott, nem szolgál akadályul arra, hogy az időközben jóhiszeműleg tulajdonjogot szerzett fél, e jogát az árverési vevővel szemben ne érvényesíthesse.» Az ily birói kijelentésnek azonban alig lehet elvi jelentőséget tulajdonítani; mert hogy valamely ingatlant végrehajtási árverésen eladtak, a nélkül, hogy az árverés elrendelését, sőt a nélkül, hogy a végrehajtás jogát előbb feljegyezték, vagy a végrehajtási zálogjogot bekeblezték volna: ez az 1881 : LX. t.-cz. hatálya alatt (137. §., 147. §. utolsó bek.) olyannyira a törvénybe ütköző, rendkivüli eset, hogy azzal számolni sem szükséges.

[3] 1881 : LX. t.-cz. 185. §. Valamint ebben az esetben, úgy öröklés esetében is ez az elv, a jogbiztonságot nem veszélyezti; mert a telekkönyvben tulajdonosként még bejegyzett személy sem itt, sem amott (ha csak eljárási hiba nem történik, mint az előző jegyzet alatti esetben) az árverési vevő vagy harmadik személy sérelmére jogot nem gyakorolhat. Örökösödés esetén azért nem, mert már nem él, végrehajtás esetén pedig nem, mert a végrehajtási cselekmények feljegyzése által ebben gátolva van.

donos minden jogait gyakorolhassa, az, hogy tulajdonjoga az ingatlanra bekebeleztessék. Ezt a vételár lefizetése és az árverés jogerőre emelkedése után a biróság hivatalból köteles teljesíteni; [1] és ha nem teljesítené, a vevő kérvény útján szorgalmazhatja.

Ezeknél fogva a mi törvényeink szerint is megállapíthatjuk, hogy az árverési vevő az ingatlan tulajdonjogát, annak nevére történt leütése által szerzi meg.

9. §. Tulajdonszerzés elbirtoklás által.

Az elbirtoklás szoros összefüggésben van az elévüléssel. Az elévülés ugyanis valamely jognak, a melyet a törvényben meghatározott idő alatt nem gyakoroltak, elvesztése; [2] és ha a jogot a törvényben meghatározott idő s feltételek alatt más birtokolja, és e birtoklás következtében erre száll át, akkor a jog e szerzésmódját elbirtoklásnak nevezzük. [3]

Az elbirtoklással tehát rendszerint kettős joghatály van összekötve: valamely jog megszerzése az által, a kinek javára szolgál az elbirtoklás, és valamely jog elvesztése annak részéről, ki ellen az elbirtoklás hatályossá válik. Kivétel csak abban az esetben van, a mikor az elbirtokolt jog előbb meg sem volt. [4]

Az elbirtoklás tehát szerzési mód, míg az elévülés a jog megszünésének egyik nevezetesebb módja.

Az elbirtoklásra a személy szerzőképessége és a tárgy alkalmas volta mellett szükséges, hogy valaki az ily úton és módon szerzendő dolgot vagy jogot valósággal bírja, tehát mint sajátját tartsa birtokában, és hogy a birtoklást a törvényben meghatározott egész idő alatt folytassa.

A magyar jog értelmében az ingatlanok elbirtoklásához nem szükséges sem a birtok jogszerűsége, sem jóhiszeműsége, [5] mert mindkettőt az elbirtokláshoz megkivánt hosszú idő pótolja.

Hogy az ingatlan a telekkönyvben nem a birtokos, hanem más személy tulajdonául van bejegyezve, ez természetesen az elbirtoklásnak nem akadálya. Ha az ingatlan a telekkönyvben a birtokos nevén áll, akkor a birtokos egyszersmind tulajdonos, ily körülmények között (eltekintve a «telekkönyvi elbirtoklástól») az ő elbirtoklásáról szó sem lehet. A közönséges elbirtoklás egyenesen feltételezi, hogy az illető ingatlan vagy ne

[1] 1881: LX. t.-cz. 182. §.
[2] Osztr. ptkv 1451. §.
[3] Osztr. ptkv 1452. §.
[4] Lásd erről bővebben Zdrolovszki: Untersuhungen aus dem österreichischen Civilrecht, 2. s köv. lap.
[5] Frank i. m. 241. l. C. 1885. évi 6916. sz. (Dvtár XIV. 2041.). 1889. évi 3780. sz. (Dvtár XXV. 139.), 1890. évi 2932. sz. Mindezekben kijelenti a Curia, hogy «a tulajdoni kereset 32 év alatti elévülésének alperesek roszhiszeműsége annál kevésbbé áll útjában, mert nem igazoltatott, hogy a törvény által tiltott úton jutottak birtokba. Lásd a magyar Terv. indokolását a 655. §-hoz.

legyen telekkönyvezve, vagy a telekkönyvben másnak, mint a birtokosnak nevén álljon.

Szükséges az elbirtokláshoz a folytonos, szakadatlan birtoklás. Az elbirtoklás ideje félbeszakad: ha a birtokos akár világosan, akár hallgatva másnak a dologhoz való jogosultságát elismerte; ha a jogosított beperli őt s a kereset folyamatban van, de ha a perben a birtokos nyertes lesz, az elbirtoklás tovább folyik;[1] ha maga a birtoklás félbeszakad; ha valaki időközben az ingatlan dolog tulajdonjogát a nyilvánkönyvre alapított jóhiszemben megszerezte.[2] Az elbirtoklás félbeszakadása következtében a lefolyt idő elveszti hatását.

Az elbirtoklásra szükséges idő tartama a kir. kincstár ellen 100 év, az egyházak ellen 40 év, más esetekben 32 év.[3]

Az elbirtoklás lényegének megismerése szempontjából — főleg annak a telekkönyvi intézményhez való viszonyára nézve — fontos az a kérdés, hogy az elbirtoklás csak szerzési czím-e, vagy szerzési mód? csak kötelmi jogosultságot szül-e vagy dologi jogosultságot?

A kérdés összeesik azzal, hogy elbirtoklás esetében a telekkönyvi bejegyzés szükséges-e még a tulajdon megszerzéséhez; vagy a tulajdon meg van szerezve az elbirtoklás által és a megszerzett jog a bejegyzés által csak publicitást és szélesebb körű hatályt nyer?

Ha az elbirtoklás tulajdonjogot is szül, ez a jog több irányban mégis csak a telekkönyvi bejegyzés alapján gyakorolható; pl. hogy az elbirtokló az ingatlant jelzálogjoggal terhelje, szükséges, hogy tulajdonjoga a telekkönyvben előzetesen bejegyeztessék. Továbbá tekintettel a telekkönyvi intéz-

[1] Lásd erről bővebben Randa: Der Besitz nach österreichischen Recht, 210. s köv. lap és Zdrolovszki i. m. 46. s köv. lap.

[2] Mert a tulajdonos ez által magát a tulajdonjogot gyakorolja. C. 1889. évi 1408. sz. (Márkus I. kiad. I. 247.). Osztr. ptkv 1500. §. A mily helyes Ungernek az a nézete (lásd az 1868. évi Österreichische Gerichtszeitung 26. számában), hogy a fentebbi körülmény által az elbirtoklás félbeszakad, úgy nem állhat meg ugyanannak több osztrák jogász által (így Wildner a «Jurist» I. kötetében 156. s köv. lap; Kopetzky Wagner folyóiratának 1838. évi I. kötete 253. s köv lap) már régebben felállított abbeli nézete, hogy az ily félbeszakításnak csak viszteher melletti átruházás esetén volna helye. A törvény a viszterhes és viszteher nélküli átruházásokat tekintve, nem tesz e részben különbséget, sőt annak több helye, pl. 469., 526. stb. §§-ainak tartalma épen az ellenkezőt bizonyítja, mint azt Exner: «Das Publicitäts Princip» czímű művében 63. lapon találóan kimutatta. Ugyane véleményben vannak Lekisch: Wagner folyóiratának 1844. év I. k. 162. s köv. lapján, Wildner fentebbi nézetét czáfoló értekezésében; Winiwarter i. m. III. köt. 283. l., Randa az 1871. évi Österr. Gerichtszeitung 41. számában írt értekezésében 25 jegyz. alatt és Zdrolovszky i. m. 46. l.

[3] Hk. I. r. 78. czím. C. 1890. évi 2931. sz. (Dvtár XXVII. 108.) 1895. évi 17. sz. (Dvtár III. f. III. 19. l.) 1892. évi 511. sz. (Polg. tkezés 1892. évi 2. sz.). Megjegyzendő, hogy nem kell feltétlenül az egész elbirtoklási időn át ugyanegy személynek birtokolnia a dolgot. A jogutód az előd birtokát beszámíthatja. Frank i. m. 243. s köv. l. C. 1885. évi 8263. sz. (Dvtár XIV. 324.).

ményre az elbirtoklás szoros kapcsolatban áll az elévüléssel; a melynél fogva nem elég, hogy valaki a birtoklást a törvényben meghatározott időn át szakadatlanul gyakorolja, hanem — a mint fentebb már említve volt — az is szükséges, hogy az elbirtoklás egész ideje alatt ugyanaz a tulajdonos legyen a telekkönyvben bejegyezve.

Az a kérdés, hogy az elbirtoklás szerzési czím-e vagy szerzési mód? gyakorlatilag is igen fontos. Mert ha nem tekintjük szerzési módnak, akkor a szolgalom elbirtoklásánál harmadik telekkönyvi szerző ellenében nem használ annak igazolása, hogy neki a szolgalom elbirtoklásáról tudomása volt;[1] és akkor az elbirtokló az ellene indított tulajdonkereset következtében a tulajdonjognak elbirtoklás útján történt megszerzését kifogás útján nem érvényesítheti.[2] Ha az elbirtokolt dolgot vagy annak egy részét tőle elvonják, ezt tulajdonkereset útján vissza nem követelheti, a jogosítatlan szolgalom gyakorlása ellen tulajdonjogának kizárólagosságát nem érvényesítheti, mert ellenében az alperes azzal a kifogással élhetne, hogy ő még nem tulajdonos, az elbirtoklás, mielőtt a telekkönyvi bejegyzés által érvényesült, csak czímet, csak tulajdonigényt nyújt, ezeknek a jogoknak érvényesítésére tehát, a melyek kizárólag a tulajdonost illetik, a még tulajdonosként nem tekinthető elbirtokló jogos igénynyel nem bír. Pedig mindez nem áll: ezek az igények és kifogások az elbirtoklótól meg nem tagadhatók. És ha ezt elismerjük, akkor el kell ismernünk azt is, hogy az elbirtoklás befejeztének ténye által a tulajdonjog meg van szerezve, s a bekebelezés csak arra szükséges, hogy annak eddig csak korlátolt gyakorlása teljessé váljék.

Igen nevezetes, főleg tekintettel a telekkönyvre, az osztrák törvénynek úgynevezett telekkönyvi elbirtoklási intézménye (Tabular-Ersitzung), a mely a telekkönyvbe felvett ingatlanok tekintetében minálunk is fenn áll.

Az osztrák ptkönyv 1467. §-a szerint ugyanis: «Ingatlanokra nézve az, a kinek nevére azok a telekkönyvbe bekebelezvék, minden ellenmondás elleni tulajdonjogot három év alatt birtokol el. Az elbirtoklás határai a beiktatott birtok mértéke szerint itéltetnek meg.»[3]

A 3 évi idő a telekkönyvi elbirtoklás maximalis határideje. Vannak e

[1] Zsögöd: Nehány szó a telekkönyvön kivüli elbirtoklásra alkalmazandó jogszabályok kérdéséhez (Jogt. Közl. 1896. évi 17. sz.). C. 1889. évi 7510. sz. a. (Márkus I. kiad. 101. l.): az árverési vevő, a ki tudta, hogy más általa megvett telken az átjárás szolgalmát elbirtokolta, ezt tűrni köteles. C. 1884. évi 6267. sz. a. (u. o. 107. l.) az osztr. ptkv 1500. §-ára való tekintettel megállapította az ablakjog szolgalmát azzal szemben, a ki 8 éven át látta e jog gyakorlását, mielőtt a házat megvette.

[2] Az elbirtokló e jogát az osztrák kommentatorok egyike sem vonja kétségbe. Lásd pl. Winiwarter i. m. V. k. 270. l. Stubenrauch i. m. II. k. 582. l.

[3] Az intézmény a német «Gewähre-féle intézményből származott. Lásd ennek bizonyítékait Unger: System, II. köt. 284. s köv. lap.

mellett — a mint később látjuk majd — rövidebb határidők is, a melyeknek igénybe nem vétele a telekkönyvi bejegyzést megtámadhatlanná teszi.

Hogy a 3 évi elbirtoklás a mi telekkönyveinkbe bekebelezett jogokra is alkalmazandó, kétséget nem szenved;[1] de csakis a bekebelezett jogokra; tehát a helyszínelés alkalmával bejegyzett birtokos a 3 évi elbirtoklás jogkedvezményét igénybe nem veheti.

A helyszínelés alkalmával ugyanis a tényleges birtokosokat vették fel; a tulajdonjog bekebelezésével tehát a helyszínelés alkalmával történt felvétel az elbirtoklás szempontjából nem azonosítható. Hogy ez így áll, kitünik:

a) az 1819. junius 4-én 1567. sz. alatt kelt udvari rendelet tartalmából, mely szerint az elbirtoklás attól a naptól fogva kezdődik, a melyen az erre vonatkozó okirat a nyilvánkönyvbe beiktattatott;

b) az 1856. november 20-án kelt miniszteri rendelet tartalmából, mely szerint a helyszínelési felvételek kiigazítása iránti keresetek a hirdetményi határidő lejárta után is tárgyalandók, és mely szerint az eredeti felvétel és a birói végzés alapján történt bekebelezés közötti különbség határozott kifejezést nyert.[2]

Felebbviteli biróságaink is következetesen ezt az elvet követik, és következetesen azt tartják, hogy a 3 évi elbirtoklás az eredeti felvételre nem alkalmazható.[3]

A telekkönyvi elbirtokláshoz tehát megkivántatik, hogy a jog a birtokos nevére be legyen kebelezve; puszta előjegyzés alapján az elbirtoklás meg nem kezdhető, mert ez által csak igazolástól függő jog szereztetvén, az igazolás bekövetkezte előtt az elbirtoklás megkezdésének feltétlen alapja hiányzik.[4]

Az a szabály, mely szerint az elbirtokláshoz tényleges birtok szükséges, ennél az elbirtoklásnál nem talál alkalmazást. Az osztrák törvény a tényleges birtok mellett felállította a jogi vagy telekkönyvi birtok fogalmát.[5]

[1] Schnierer: «Telekkönyvi rendtartás»-ában (119. l.) hason nézetben van ugyan, de nézetének bizonyítékait messze keresi, t. i. főleg arra alapítja, hogy telekjegyzőkönyveink mint telekkönyvek vezetendők s telekkönyveknek tekintendők és erre alapítja következtetéseit. Nem vonjuk ugyan kétségbe sem a kiindulási alap, sem a következtetések helyességét, csak annyiban van kifogásunk, hogy felesleges következtetésekre fektetni az állítást akkor, a mikor van positiv törvény — jelesül az ideigl. törv. szab. 21. és 156. §-a és a telekk. rendt. 149. és 150. §-a — mely a három éves elbirtoklás intézményének alkalmazását határozottan kimondja.

[2] V. ö. Schnierer id. művében, 120. lap.

[3] C. 1886. évi 6173. sz. (Márkus I. kiad. I. 165. l.) 1879. évi 11252. sz. (u. o. 171. l.), 1884. évi 5191. sz. (u. o. 172. l.)

[4] V. ö. Stubenrauch i. m. II. k. 580. lap.

[5] Lásd e birtok lényegére nézve, Randa: Der Besitz nach österreichischem Recht, 38. s köv. lap.

Ez a birtok a telekkönyvben bekebelezett felet illeti, a kit tényleges birtoklás nélkül is jogszerű birtokosnak kell tekinteni és a ki azért a 3 évi elbirtoklást a maga előnyére, tényleges birtoklás nélkül is érvényesítheti.[1]

Azonban a három évi elbirtoklást nem a közvetlen jogszerző, hanem csak a jóhiszemű harmadik birtokos érvényesítheti a maga javára. Ha e részben az osztrák polgári törvénykönyv idézett szabálya kételyt hagyna is fenn, a telekkönyvi rendelet értelmében ez minden kétséget kizárólag így áll.[2]

A jóhiszeműség ebben az esetben alapfeltétele az elbirtoklás érvényesíthetésének. De a szükséges jóhiszeműség nem csak akkor nincs meg, ha a jogszerző tudta elődője jogügyletének érvénytelenségét, hanem akkor sincs, ha ő a nyilvánkönyvek megtekintése által arról, hogy ily érvénytelenségi ok van, meggyőződhetett volna; mert a ki a nyilvánkönyv megtekintését elmulasztja, abbeli hanyagságának következményeit minden esetben viselni tartozik.[3] Nem szükséges azonban, hogy a jogszerző elődje is jóhiszemben lett légyen, csak magának az elbirtoklásra hivatkozónak jóhiszeműsége az, a mely az elbirtoklás érvényesítésénél figyelembe jöhet.[4] A jóhiszeműségnek önként érthetően folytonosnak kell lennie. Ha az elbirtoklás ideje alatt megszünik, a volt jóhiszeműségre többé sikerrel nem lehet hivatkozni.

Végül megemlitendő még, hogy oly esetben, a mikor a telekkönyvi elbirtoklásnak a kir. kincstár, egyházak stb. ellen kell érvényesülnie, az osztr. ptkönyv 1472. §-a nem 3, hanem 6 évi elbirtoklási időt állapít meg. Ez a szabály azonban a magyar jogban érvénynyel nem bir, mivel úgy a telekk. rendelet, mint az 1888. évi márczius 7-iki igazságügym. rendelet minden megkülönböztetés nélkül 3 évről szól, mint a telekkönyvi elbirtoklás leghosszabb határidejéről.

10. §. A tulajdonjogból származó keresetek.

A) A tulajdonkereset.

A tulajdonosnak azzal a jogával, a melynél fogva mást a tulajdonában lévő dolog birtokából kizárhat, össze van kötve az a jog is, hogy visszatartott

[1] V. ö. Winiwarter, V. k. 178. lap. Ez a birtok azonban oly kevéssé felel meg a birtok fogalmának, mint a három éves elbirtoklás intézménye az elbirtoklás fogalmának; mert a maga tulajdonának elbirtoklása jogi képtelenség. V. ö. Unger: System, II. k. 285. l.

[2] Telekk. rendt. 149. és 150. §§. A közvetlen jogszerző ellen a kereseti jog csak a közönséges elévülési határidő lejártával enyészik el. C. 1875. évi 59. sz. a. (Dvtár r. f. XIII. 77. sz.): Harmadik telekkönyvi jogszerző is csak abban az esetben érvényesítheti az osztr. ptkv 1467. §. értelmében a három évi elbirtoklást, ha ellene be nem bizonyíttatik, hogy az ingatlan birtok megszerzésénél nem jóhiszeműleg járt el.

[3] Osztr. ptkv 443. §.

[4] V. ö. Exner: Publicitäts-Princip, 62. lap.

tulajdonát tulajdonkereset (rei vindicatio, Eigenthumsklage) útján visszakövetelheti.[1]

Felperes ebben a perben a tulajdonos, a kinek azt kell bizonyítania:

a) hogy a dolog az ő tulajdona és

b) hogy az az alperes birtokában van.[2]

A tulajdonjog bizonyítása vagy a telekkönyvi kivonat,[3] vagy az öröklési jog vagy a végrehajtási árverésen történt leütés kimutatása, vagy az elbirtoklás bekövetkeztének igazolása által történhet.[4]

Ha többen vannak valamely ingatlan birtokában, annak átadása csak minden birtoktárs meghallgatása mellett lévén elrendelhető, mindnyájokat kell a perbe idézni.[5]

Az alperes kifogásai első sorban oda irányúlhatnak, hogy a felperes nem tulajdonosa a kereseti dolognak, tehát annak átadását sem követelheti, vagy hogy a dolog nincs az alperes birtokában.[6] A bizonyítás mindkét

[1] Osztr. polg. törvk. 366. §. — Gyakorlatunkban általában s még felsőbb bíróságainknál is (lásd pl. a Dvtár r. f. VI. 51. sz. a. foglalt legf. itélősz. itélet indokolását), ezt e pert birtokpernek nevezik, azért, mert nem a tulajdonjog megitélésére, hanem csak a birtok kiadására van irányozva. Ez a nézet azonban, hogy mennyire téves, kitünik a tulajdonkereset fogalmából. Ily keresetet csak a tulajdonos indíthat és alapja a jog, nem pedig a birtok, a tényleges állapot. Birtokper (akár sommás visszahelyezés, akár a tulajdonkereset mintájára berendezett publiciana actio), az a melyben a kereseti jogosultság a tényleges állapotból — a birtokból — származik és a jogkérdés figyelmen kívül marad.

[2] Osztr. ptkv 369. §.

[3] Nem tesz különbséget, hogy a telekkönyvbe bejegyzett fél helyszínelési felvétel következtében vagy utóbb történt bekeblezés által nyerte a tulajdonjogot. Az egyik esetben úgy mint a másikban joga van a tulajdonkereset inditására. «A telekkönyvi felvétel mindaddig, míg a kiigazítás útján meg nem változik, a telekkönyvi tulajdonos minden jogai gyakorlatára feltétlen igényt ad és ennélfogva a helyszinelés útján felvett birtokosnak a tényleges birtoklás feltétlenül megitélendő.» C. 1874. évi 7029. sz. a. (Dvtár r. f. XIII. 26. sz.)

[4] C. 1878. évi 12678. sz. a. (Dvtár r. f. XXIV. 40.) Hogy a tulajdonos a birtokost a birtok kiadására előbb felszólítsa, nem feltétlenül szükséges — mint az Nippel véli (Erläuterungen, Bd. III. 212. l.); de czélszerű, mert ha a jóhiszemű birtokos a birtok kiadására azonnal késznek nyilatkozik, a felperes a perköltségtől eleshetik. V. ö. Winiwarter i. m. II. k. 123. l. és Stubenrauch i. m. I. k. 489. l. [2] jegyzet alatt, a kik ily esetben felperest az alperesi költség megfizetésében is marasztalandónak vélik.

[5] C. 1873. évi 5577. sz. (Dvtár r. f. X. 282.) Ezt azonban csak úgy kell érteni, hogy a birtoktársak egy részének meghallgatása alapján nem lehet valamennyi ellen végrehajtható itéletet hozni. Nincs kizárva, hogy a tulajdonos csak egy, vagy több de nem valamennyi birtokostárs ellen pereljen, pl. mert csak ezek vannak jogosulatlanul a birtokban, vagy mert a többit birtokban akarja hagyni. Lásd pl. a budapesti itélőtábla 1886. évi 2878. sz. határozatát (Dvtár XXIV. 339.)

[6] Ilyen kifogás lehet pl. hogy a felperes nem az, a kinek nevén áll az ingatlan, hanem hasonnevű személy. Kérdés, ha vajjon ellenvetheti-e az alperes, hogy a felperes nem igaz úton, hanem tiltott módon, pl. hamis szerződés alapján jutott a telekkönyvbe? Miután ily esetben első sorban a volt

esetben a felperest terheli. Ha az alperes a per indításakor birtokban volt, de a per folyamán a dolgon túladott, köteles azt felperesnek saját költségén visszaszerezni, vagy rendkívüli árát megtéríteni.[1] A perbe vont birlaló ellenében nem itélhető meg a tulajdonkereset, ha igazolja, hogy kinek nevében gyakorolja a birtoklást.[2]

Igen szokásos az a kifogás, hogy a kereset időelőtti, mert az alperes már előbb indított perben a felperes tulajdonjogát megtámadta. A biróságok hol figyelembe veszik ezt a kifogást, hol nem.[3] Helyesen nem lehet a kifogást alaposnak tekinteni; mert a tényleg meglevő jog gyakorlását nem akadályozhatja a jog megtámadása. Tényleg meglevő jog érvényesítésére indított kereset nem lehet időelőtti.

Ki van zárva törvény szerint a tulajdonkereset, és azért ha mégis megindítják, kifogás következtében el kell utasítani, a mikor a per tárgya oly dolog, a melyet valaki, a mikor még annak nem volt tulajdonosa, a maga nevében elidegenít, utóbb pedig annak tulajdonosává lett.[4]

telekkönyvi tulajdonos van érdekelve, a kifogás csak vele közösen tehető; minthogy pedig kétségtelen, hogy a mikor ez ruházta az alperesre a dolog tulajdonát, ha a birtokost megtámadják, szavatossággal is tartozik, leghelyesebben jár el az alperes, ha őt szatossági perbe idézi; és ha ebben a szavatos vállalkozik, hogy az alperessel a pert együtt folytatja, kétséget sem szenved. hogy már ekkor a kettejük közös jogát sértő bekebelezés érvénytelensége kifogás útján is érvényesíthető, sőt viszonkereset útján a bekeblezés kitörlése is kérhető. — A tulajdonjog ellen további kifogás lehet pl. az, hogy az árverést, a melynek alapján a felperes birtokot követel, a biróság megsemmisítette.

[1] Osztr. ptkv. 378. §.

[2] A magyar Terv. 659. §-a szerint a tulajdonos közvetlenül a birtalótól is követelheti a dolog kiadását.

[3] «Midőn a helyszíneléskor felvett telekkönyvi birtokos által a birtok átadása iránt indított perben az alperesként beidézett tényleges birtokos beigazolja, hogy a tulajdonkereset megindítása előtt a telekkönyvi birtokos ellen a telekkönyv kiigazítása iránt pert tett folyamatba, a tulajdonkereset mikénti eldöntése, a kiigazítási per mikénti kimenetelétől lévén feltételezve, a birtok kiadására irányzott tulajdonkereset a polg. törvk. rendt. 12. §-a értelmében, mint időelőtti elutasítandó.» C. 1873. évi 11225. sz. (Dvtár r. f. XI. 22. sz.): és «ha a birtok kiadása iránt indított tulajdonkeresetet megelőzőleg a telekkönyv kiigazítása iránt per tétetett folyamatba, e per eldőntéseig a tulajdonkereset függőben tartandó». C. 1876. évi 1424. sz. (Dvtár r. f. XV. 43. sz.). Ellenkezően C. 1874. évi 5303. sz. (Dvtár r. f. XII. 166. sz.) Ugyancsak ellenkezően C. 1874. évi 5303. sz. (Dvtár r. f. XII. 314. sz.), mely szerint «a telekkönyvi tulajdonos által indított tulajdonkereset ellen a telekkönyvi felvétel hibás voltára alapított alperesi kifogás azon esetben sem vehető figyelembe, ha alperes beigazolja, hogy a telekkönyv kiigazítása iránt keresetet indított»; mert «a telekkönyvi tulajdonosnak addig, míg a telekkönyvi félvétel jogérvényesen megváltoztatva nincs, a birtokátadás iránti jogainak érvényesítését megtagadni nem lehet.

[4] Osztr. ptkv. 366. §. Ily eset p. o. ha reménybeli örökös az örökhagyó halála előtt idegenít el valamely dolgot, és a mikor öröklés útján e dolog tulajdonosává válik, saját ténye ellenére az elidegenített dolgot tulajdonkeresettel akarja visszaszerezni. V. ö. Zeiler i. m. II. köt. 132—133. lap. Kirchstätter i. m. 173. lap. Ez esetnél nem tesz különbséget, hogy az átruházás,

Nem ritka eset az, hogy valaki a tulajdont átruházza, és miután a szerző az ő tulajdonjogát a telekkönyvben be nem jegyeztette, az átruházó, és még gyakrabban örökösei őt telekkönyvi tulajdonjoguk alapján tulajdonkeresettel támadják meg. Kérdés, hogy ily esetben érvényesíthető-e az átruházás ténye kifogás útján a tulajdonos ellen? Ha mereven alkalmazzuk azt az elvet, hogy a tulajdonos a saját dolgának birtokából mindenkit kizárhat — és vannak jogászok, a kik mereven alkalmazandónak tartják[1] — akkor áll az, hogy a szerzőnek van joga a tulajdonjogot a saját nevére bejegyeztetni, de a míg ezt nem teszi s az ingatlan a telekkönyvben az átruházó nevén áll, csupán a tulajdonjoghoz való czímre alapított jogát a tényleg érvényes tulajdonjog ellen kifogás útján nem érvényesítheti.

Az elv merev alkalmazása azonban még szemben az átruházónak saját tényével is, az igazság oly megsértésének tünik fel, a mely birói gyakorlatunkban tért nem foglalt.[2] A felperest ily esetben keresetével rendszerint azért utasítják el, mert saját ténye ellen jogot nem követelhet.[3] Kérdés azonban, hogy miután ezt a törvény nem mondja ki, van-e a kijelentésnek jogi alapja?

A szabályt különböző módon igyekeztek megmagyarázni.[4] Leghelye-

tudva hogy az átruházott dolog nem az átruházóé, vagy tévedésből, viszteher mellett vagy anélkül történt (Stubenrauch i. m. I. k. 490. lap.)

[1] Sőt van ily curiai határozat is, mely szerint «a tényleges birtok ingatlan javaknál a telekkönyvileg bejegyzett tulajdonost illeti, és a birtok iránt folytatott perben a tulajdonjognak miként történt szerzése a per eldöntésénél figyelembe nem jöhet» 1872. évi 82. sz.

[2] A magyar Terv. 661. §-a szerint «a birtokos nem köteles a dolgot a tulajdonosnak kiadni, ha őt illeti meg a birtok a dolgot terhelő jognál, vagy a tulajdonos elleni követelésnél fogva.

[3] «A telekkönyvi tulajdonos sem követelheti a birtok átadását azon birtokostól, kire azt maga ruházta át, mikor az a részletszám, mely a kereseti ingatlanságra vonatkozik, csak elnézésből nem iratott át alperes nevére.» C. 1873. évi 10037. sz. a. E határozat annál inkább tanusítja a Curiának ez esetben elfoglalt álláspontját, mert az a két alsóbb biróság itéleteinek megváltoztatásával mondatott ki, melyekben az az elv érvényesült, hogy miután ingatlanokra a tulajdonjog csak telekkönyvi bekebelezés által szerezhető, tulajdonosként csak felperes tekintendő, s azon kérdés, van-e a tulajdonjoghoz alperesnek czíme? nem tartozik jelen per körébe, mely már megszerzett jog érvényesítésére vonatkozik. Hasonló elvre akadunk a C. 1875. évi 4172. sz. határozatában (Döntv. r. f. XIV. 160. sz.), a melyben szintén kimondja, hogy: «a telekkönyvi tulajdonos sem követelheti a tulajdonjoggal járó tényleges birtoklást, ha ellenfelének birtoka a tulajdonos saját tényén alapszik». Lásd még C. 1888. évi 5277. sz. (Dvtár XXII. 56. sz.)

[4] Arndts (Gesammelte civilrechtliche Schriften III. k. 167. s köv. lap és 372., 373. és 429. l.), Unger (az 1868. évi «Gerichtszeitung» 26. számában) és Kirchstätter (Commentár 173. l.). A római jog «exceptio rei venditæ et traditæ» kifogását vélik ez esetben alkalmazandónak. Ez azonban a telekkönyvi intézmény mellett nem helyes álláspont. Mindazok az esetek, a melyekben a római jog szerint annak a kifogásnak helye van, azzal a közös jelleggel bírnak, hogy törvény szerint az átadás legyen az ingatlan átruházásának egyedüli módja, az átruházó pedig a traditio tényleges foganatosítására való akaratjának kifejezést adott légyen, habár maga a traditio bizonyos akadály

sebb az a nézet,[1] mely szerint az ingatlan dolog birtokbaadása által nem származik ugyan dologi jog, de azon ügylet következtében, a melynek a birtokbaadás lett a következménye, az átruházó és a szerző között oly kötelmi viszony keletkezik, a melynek alapján a szerző a néki átadott dolog megtartására jogosítva van. A szerző kifogása tehát nem valamely általa megszerzett dologi jogon, hanem a telekkönyvi tulajdonos és közte létrejött szerződésen alapszik. A szerző nem azért nem köteles a telekkönyvi tulajdonosnak az ingatlant kiadni, mert ez többé tulajdonosnak nem tekinthető, hanem azért, mert a tulajdonos a közöttük létrejött szerződésnél fogva maga adta át neki az ingatlant, hogy azt mint sajátját bírja.

A szerző joga az átruházóval szemben tisztán kötelmi jog, a minek azután más részről az a kifolyása, hogy az csakis ellene, harmadik személyek ellen már nem érvényesíthető.[2] Harmadik személy ellen a birtokos csak külön keresetet indíthat a tulajdonjognak az ő részére leendő megállapítása végett, vagy ugyane czélra viszonkeresetet támaszthat.[3] A birtokos auctora, a ki a birtokot ő reá ruházta, szavatosként a perbe idézhető. Ha az alperes a viszonkereset következtében pernyertessé lesz, a felperes tulajdonjoga, tehát keresetének alapja megdől, és ez okból tulajdonkeresetével elutasítandó.

B) A tulajdonjog kizárólagossága iránti kereset.

A tulajdonost a tulajdonjog kizárólagos gyakorlata illetvén, e jogából kifolyólag a tulajdonos nemcsak annál az oknál fogva léphet fel keresettel, mert a tulajdonában lévő dolog birtokától megfosztották, hanem joga van minden őt jogának gyakorlásában akadályozó beavatkozás miatt ennek megszüntetését kereset útján követelni (actio negatoria).

miatt nem ment is végbe. Ebből kifolyólag a kifogásnak nem az elvontan tekintett birtokátadás az alapja, hanem az, hogy a birtokátadás által, a mely a tulajdonátruházás egy módja, az ingatlanra vonatkozó dologi szerződés tényleg végre van hajtva. Minthogy pedig a telekkönyvi rendszer mellett a birtokátadás, mint a dologi szerződés végrehajtásának alakja, helyt nem foghat, a mennyiben az élők közötti átruházás csupán tényleges átadás által semmi módon és semmi alakban sem történhet meg: nyilvánvaló, hogy a tulajdonszerzés között a római jog és az osztrák törvény közötti különbséget tekintve, a tényleges átadásból merített kifogás helyt nem áll. Lásd Strohal id. ért. 156. lap. V. ö. Bähr: Die preussischen Gesetzentwürfe über die Rechte an Grundvermögen 130. l. Förster: Preuss. Grundbuchsrecht 183. l.

[1] Ezt Krainz penditette meg (Österr. Gerichtszeitung 1868. évi 98. és 99. sz.), és utóbb helyesebb jogi constructiával Strohal fejtette ki (i. ért. 160. l.).

[2] Pl: *A* átadja ingatlanát *B*-nek és utóbb a tulajdonjogot *C*-re ruházza át, a ki *B* ellen tulajdonkeresettel lép fel. Ez ellen *B* az előbbi tulajdonos tényéből merített kifogást nem érvényesítheti. C. 1873. évi 5002. sz. (Dvtár. r. f. XII. 106.)

[3] C. 1875. évi 6359. sz., 1874. évi 8157. sz. (Dvtár r. f. XIII. 36.).

A tulajdonjog ily megsértése lehet positiv, a melyet a tulajdonos akaratja ellen a dologra irányzott bizonyos cselekmények által követnek el; de lehet negativ is, mely által a tulajdonost a dologra őt megillető szabad rendelkezésben akadályozzák.

A kereset a tulajdonjog gyakorlatát korlátoló cselekmény megszüntetésére s a jogtalan cselekmény által okozott kár megtérítésére, valamint arra is irányulhat, hogy az alperes hasonló jogtalan cselekménytől büntetés terhe alatt eltiltassék.[1] Leggyakoribb az ily keresetek közül az, a mely a szolgalom jogtalan gyakorlása ellen van intézve.

A keresetet rendszerint csak a tulajdonos indíthatja, a kinek a kereset támogatására csupán kizárólagos tulajdonjogát, és ha tagadják, a tulajdonjog gyakorlását akadályozó cselekményt kell bizonyítania.[2]

Mindazt tehát, a mi a tulajdonjog bizonyítására, s az alperesi kifogásokra nézve a tulajdonképi tulajdonkeresetre nézve áll, a tulajdonkereset e nemére nézve is kell alkalmazni.

Oly kérdés, a mely a tulajdonkeresetnél fel nem merülhet: vajjon annak, a ki a tulajdonostól megszerezte az ingatlan tulajdonára vonatkozó igényt, és ennek következtében tényleg birtokba is lépett, van-e ily kereset megindítására joga oly egyén ellenében, a ki a tulajdonjogot korlátoló valamely jogot, p. o. szolgalmat gyakorol, a mely telekkönyvileg bejegyezve nincsen? és nem teheti-e az alperes ebben az esetben azt a kifogást, hogy felperes nem lévén az ingatlan tulajdonosa, csupán a tulajdonost illető keresetnek megindítására nincs jogosítva?

A helyes felelet erre a kérdésre az, hogy a jogszerű birtokos ettől a keresettől el nem zárható, és az alperes sikerrel nem érvényesítheti azt a kifogást, hogy a felperes nem tulajdonosa a birtokában lévő ingatlannak.[3]

11. §. A tulajdonjog megszünése.

A tulajdonjog megszünhet a tulajdonos akarata, a törvény és birói itélet által; de az ingatlan dolgok tulajdonjogának elenyészéséhez rendsze-

[1] V. ö. Windscheid Lehrbuch d. Pandectenrechts I. k. 198. s köv. l. Az ily abbanhagyásra kötelező itélet végrehajtását az 1881 : LX. t. cz. 222. §-a szabályozza.

[2] C. 1886. évi 5913. sz. (Márkus I. kiad. I. 137.) A tulajdonos csak tulajdonának fennállását köteles bizonyítani. Nem kell igazolnia tulajdonának szabadságát, hanem az alperest terheli a tulajdon korlátolt voltának bizonyítása. Ha azután a korlátoló joggal szemben a tulajdonos szükebb körű terjedelmet vitat, ezt ismét neki kell bizonyítania. C. 1884. évi 5943. sz. (Dtár XI. 99.).

[3] Erre a keresetre gyakran szükség van. Az, a ki a telekkönyvben tulajdonosul be van jegyezve, sokszor tudomással nem bír arról, vagy nem törődik azzal, hogy mi történik azzal az ingatlannal, a melyet ő másra ruházott át. Ha a birtokos, a ki talán valamely akadály miatt a telekkönyvben tulajdonosul be nem jegyezhető, nem léphetne fel ily actio negatoriával, akkor az őt megillető tulajdonjog bármely visszaélésnek lehetne kitéve.

rint megkivántatik, hogy az a telekkönyvből kitöröltessék,[1] vagy helyesebben az új szerző tulajdonjoga ebbe bejegyeztessék.[2]

Mi módon történik ez a bejegyzés, az e mű harmadik részének lesz a tárgya, a mely a telekkönyvek vezetésének módját tárgyalja.

HARMADIK FEJEZET.

A jelzálogjog.

1. §. A jelzálogjog fogalma és jogi minősége.

A telekkönyvi intézmény szempontjából csak az a zálogjog jön tekintetbe, a mely telekkönyvi bejegyzés által válik hatályossá, vagyis az úgynevezett jelzálogjog (Hypothekenrecht). Az osztrák törvény azonban nem ismeri a jelzálogjogot, mint a közönséges zálogjog melletti önálló alakulatot, hanem azt mint annak egyik faját minősíti.[3] A zálogjog fogalmát pedig akkép határozza meg, hogy a zálogjog az a dologi jog, a mely a hitelezőnek engedtetik a végre, hogy ha a kötelezettség meghatározott időben nem teljesíttetik, valamely dologból kielégítést nyerhessen.[4] Ebből kifolyólag jelzálogjognak nevezhetjük azt a zálogjogot, a mely a nyilvánkönyvre van alapítva.[5]

A zálogjog általában, és így a jelzálogjog is érvényes követelést feltételez.[6] Azért a jelzálogjog az osztrák törvény szerint járulékos (accessorius)

[1] Osztr. ptkv 444. §.

[2] Mert a telekkönyvben bejegyzett ingatlan, a míg el nem enyészik, újabb jognak szolgál tárgyáúl; és a míg megvan, tulajdonjoga is van valakinek az ingatlanon; csak a tulajdonos személye változik, a jog maga maradandó. A telekkönyvi ingatlan tulajdonával való felhagyás (derelictio) intézményét a magyar jog nem ismeri. — Lásd magyar Terv. 656. §-át.

[3] Az osztr. ptkv 448. §-a szerint: «zálogúl szolgálhat minden dolog, mely forgalomban van. Ha ingó, kézi zálognak, vagy szoros értelemben zálognak; ha ingatlan, jelzálognak, vagy fekvőzálognak neveztetik.»

[4] Osztr. ptkv 447. §.

[5] Az osztrák törvény fentebbi fogalom-meghatározását tartva szem előtt, a jelzálogjog a másnemű zálogjoggal szemben következőleg lenne meghatározható: «a jelzálogjog az a dologi jog, a mely a hitelezőnek engedtetik a végre, hogy ha a kötelezettség a meghatározott időben nem teljesíttetik, magának a lekötött ingatlan dologból kielégítést szerezhessen.» Ámde, miután a különbség lényege nem a dolog minőségében, hanem a jelzálognak a nyilvánkönyvhöz való viszonyában fekszik, és miután nem ingatlan dolog, pl. jelzálogos követelés is lehet a jelzálogjog tárgya : annak a fogalommeghatározásnak súlypontja nem ott volna, a hol lennie kell, t. i. a nyilvánkönyvi bejegyzésre fektetett nyomatékban, hanem a dolog ingatlan voltában; holott az ingatlan is gyakran, pl. ha nincs telekkönyvezve, más szempont alá eshet. V. ö. Exner: Österreichisches Hypothekenrecht I. k. 34—35. l.

[6] «A zálogjog ugyan mindig érvényes követelésre vonatkozik, de nem minden követelés ád a zálogjog megszerzésére czímet.» Osztr. ptkv 449. §.

jog; de ez a minősége nem azonos a római zálogjog hason alapon nyugvó minőségével, a melynél fogva az a követelés megszűntével önként megszünik. A jelzálogjog megszüntének alapfeltétele annak kitörlése, és a míg ez be nem következik, a jelzálogjog érvényben áll, habár a követelés megszünt. Keletkezésének érvényes követelés az alapja, de a követelés fenn nem állása a szerzett jelzálogjogot nem teszi semmissé, hanem csak megtámadhatóvá.[1] E jogi minőség gyakorlati következményeit fejtegetni alább lesz alkalmunk.

2. §. A jelzálogjog tárgya és tartalma.

I. A jelzálogjog az elzálogosító tulajdonához tartozó minden részre, a zálog növedékeire és tartozékára, következőleg a hasznokra is kiterjed, míg ezek elkülönítve vagy beszedve nincsenek.[2] A jelzálogjog tehát kiterjed:

1. a telekkönyvi birtoktest egész állagára; vagyis nem egyes ingatlan, p. o. ez vagy amaz a rét van a jelzálogjoggal terhelve, hanem az a meghatározott telekkönyvi jószágtest, a melyhez a rét tartozik, vagy a melyet esetleg az önmaga alkot. A jelzálogjog tárgya tehát az összdolog, és ennek alkotórészeit mindazok a birtokrészletek teszik, a melyek a jelzálogjog szerzése alkalmával a terhelt jószágtesthez tartoztak.[3] Kiterjed továbbá az e jószágtesthez tartozó jogokra, ha azok külön a telekkönyvben nincsenek is kitüntetve; tehát az úrbéri birtok után járó és az egyes jogosultak tulajdonáúl még sem elkülönített részek, sem hányadok szerint nem telekkönyvezett legelő-illetményre is.[4] Több társtulajdonos közül azonban mindenki terhelheti jelzáloggal a maga illetményét;[5] valamint a nem teljes tulajdonnál úgy a fő-, mint a haszonvevő tulajdonos is önállólag terhelheti a maga részét. A jelzálogjog kiterjed

2. a zálogtárgy növedékeire, attól az időponttól kezdve, a mikor a telek alkotórészeivé válnak. Ebből kifolyólag, ha új sziget támadása által a partok tulajdonosainak birtoka növekszik, a sziget ama részére, a mely bizonyos jószágtest után a tulajdonosnak jut, a jószágtestre szerzett jelzálogjog mint növedékre szintén kiterjed.[6] Úgyszintén, ha valamely jel-

[1] Lásd erről bővebben Exner i. m. 44. s köv. lap; továbbá ugyanannak «Publicitäts-Princip im österreichischen Hypothekenrecht» czímű művében 36. s követk. lap. A római zálogjogi elméletre nézve szintén ugyane szerző kiváló művét «Kritik des Pfandrechtsbegriffes».

[2] Osztr. ptkv 457. §.

[3] V. ö. Exner: Das österreichische Hypothekenrecht 48. lap.

[4] «A legelő az ingatlan tartozékát képezvén, annak tulajdonosáúl az tekintendő, kinek az ingatlan nevén áll.» C. 1875. évi 8684. sz. (Dvtár r. f. XV. 52. sz.)

[5] Telekk. rend. 57. §., 1881 : LX. t.-cz. 143., 156. §.

[6] Ha tehát ily sziget felosztódik, annak egyes részeit hozzá kell jegyezni ahhoz a jószágtesthez, mely után a szigetrészt kihasították. Önálló jószágtestté a kihasított rész csak akkor alakítható, ha a telek, a melynek

zálogilag terhelt ingatlanon épületet emelnek, akár tüntessék ki utólag a telekkönyvben, akár nem, a jelzálog joga erre az épületre is hatályos. Ez akkor is áll, ha utólag, a mikor az ingatlan már terhelve volt, annak tulajdona megoszlik úgy, hogy az épület csak az egyik volt társtulajdonosnak válik kizárólagos tulajdonává; vagy ha valaki saját anyagszereivel idegen telken jóhiszeműleg épületet emel. Az utóbbi esetben a tulajdonos és az építkező között csak kötelmi jogviszony támad; az előbbi esetben a jelzálogjognál később szerzett dologi jog a jelzálogos hitelező jogait nem csorbíthatja, és a szenvedett jogsérelem esetleg csak a volt társtulajdonosok ellen érvényesíthető megtérítési igénynek szolgálhat alapjául.[1] A közös telekkönyvi jószágtestből egyik tulajdonostársat illető jutalékra szerzett jelzálogjog azonban ki nem terjed egy másik társtulajdonos jutalékára is csupán az által, hogy ez utóbbit a terhelt jutalék tulajdonosa a jelzálogjog bejegyzése után tulajdonúl megszerzi, akár volt a megszerzett jutalék zálogjogilag terhelve, akár nem.[2]

3. A gyümölcs, vagyis a jószágnak a földtől még el nem választott függő termése az ingatlannal együtt, az erre szerzett jelzálogjog hatálya alá esik; és a mennyiben annak beszedésére (pl. haszonélvezetnél vagy

növedéke, terhelve nincs, vagy a bejegyzés feltételeinek a tulajdonos eleget képes tenni; de ily esetben is ez csak birói határozat alapján történhet, mert a elvételre kiküldött telekkönyvi hivatalnok csakis az illető jószágtesthez való hozzájegyzést köteles teljesíteni. Azt, hogy ettől eltérésnek van helye, megállapitani már a biróság hatáskörébe tartozik. — Az 1893. évi 19665. sz. igazságügym. rendelet szerint: ha a természetes iszapolás és a vízmederben támadt sziget mint növedék a telekkönyvben a parti birtokkal egy jószágtestté egyesítve vétetik fel, és a parti birtok esetleg jelzálogjoggal van terhelve, akkor az új területre nézve a teherlapon nem kell semmi új bejegyzés, mert a fővagyonra szerzett jelzálogjogok az utólag telekkönyvezett alkotórészre is kiterjednek.

[1] Kérdés, hogy a jóhiszemű építkezőnek az építésért, illetve az anyagszerek beépítéséből származó követeléseért van-e a jelzálogos hitelezők előtt elsőbbségi joga? Az a nézet, hogy van, kétségkívül bír alappal, mert az osztr. ptvkönyv 1041. §. értelmében az, ki másnak hasznára saját jószágát fordítja, azt vagy természetben visszaveheti, vagy annak értékét követelheti; már pedig a kérdéses esetben a bekebelezett hitelezőknek annyiban használt az építkező, hogy az ingatlan értéke emelkedett s az eladásnál magasabb ár folyt be. V. ö. Halmosy (A telekkönyvi rendszer alapelvei 48. lap.) De helyesebb az ellenkező nézet, a mely a bécsi legfőbb itélőszék 1857. évi 2965. számú itéletében jutott kifejezésre; mert «az építkező és a háztulajdonos közötti viszony a bekeblezett hitelezőket nem érinti, mert ezeknek dologi zálogjoguk van, a mely a 457. §. szerint a növedékre is kiterjed, holott az építőnek csak a háztulajdonos ellen van személyes keresete, mely harmadik személyek irányában kötelező erővel nem bír. De a polg. törvk. 1041. §-a sem alkalmazható, mert a haszon a házra fordíttatott, mely felett a rendelkezés csak a tulajdonost és nem a hitelezőket illeti; és a hitelezőkre haszon feltétlenül nem is háramlik, mert a hitelezők joga oda terjed, hogy követeléseik kielégíttessenek.... s e jogon túl igényük, ha a ház értéke megtízszereztetik, sem terjedhet.» (Lásd Halmosy i. h.) V. ö. Stubenrauch i. m. 618.

[2] 48. számú teljes ülési curiai döntvény. Lásd alább «a telekkönyvi jószágtest jogi természetéről» szóló szakaszt.

haszonbérletnél fogva) más valaki nincs jogosítva, végrehajtási árverés esetén — ha az árverési feltételek ellenkező kikötést nem tartalmaznak — az ingatlannal együtt adatik el.[1]

Ezzel szemben fontos kérdés az, hogy az ingatlannak még el nem választott gyümölcse, a függő termés lehet-e külön jelzálogjog tárgya? Az osztrák jogászok nagyobb részre a kérdést igenlőleg oldja meg;[2] és a mi telekkönyvi rendeletünk 130. §-a is erre enged következtetést, a mennyiben határozottan kimondja, hogy «ha valamely követelés nem magára a jószágra vagy jelzálogi tőkére, hanem csak ennek jövedelmeire és kamataira engedtetik meg: ez világosan kijelölendő»; kimondja tehát, hogy a jószág jövedelmeire telekkönyvi bekebelezéssel biztosított zálogjogot vagyis jelzálogjogot lehet szerezni. Az 1868:LIV. t.-cz. 416. §-ával szemben kétes volt, vajjon alkalmazható-e nálunk a telekk. rend. most érintett szakasza. Jelenleg azonban ez kérdés tárgya többé nem lehet, miután az 1881 : LX. t.-cz. 211. §-a szerint «a mennyiben az ingatlannak tulajdonjoga a végrehajtást szenvedőt illeti: a végrehajtatónak jogában áll akár az ingatlan állagára vezetendő végrehajtással egyidejűleg, akár a nélkül, annak csupán haszonélvezetére végrehajtást vezetni». A haszonélvezeti jog az ingatlan gyümölcsének, még pedig úgy természetszerű (termés), mint polgári gyümölcsének (bér, haszonbér) beszedésére való állandó jogosultságot foglalván magában, miután e szerint a gyümölcs a haszonélvezetre jogosult személyt illeti: kétségtelen, hogy az az arra szerezhető zálogjog és az arra vezetett végrehajtás tekintetében magával a haszonélvezeti joggal egy tekintet alá esik.[3]

Másik kérdés, hogy a jószág jövedelmei alatt kell-e érteni a bért és a haszonbért is, vagyis, hogy erre is kiterjed-e az ingatlanra szerzett jelzálogjog és ennek elsőbbsége? Az osztrák legfőbb itélőszék számos határozatai-

[1] 1881 : LX. t.-cz. 149. §.

[2] Így Zeiler: Commentar II. k. 268. l. Winiwarter i. m. II. köt. 260. l. Stubenrauch I. k. 618. l. Ezek nézetét megtámadja Unger (System I. k. 423. lap) és szerinte a jelzálogjog bekebelezése a jószág terméseire nem más, mint a termények zálogkép leendő átadásának követelésére való személyes jog, a mely a bejegyzés folytán absolut hatályt nyer. Ellenében Exner (i. m. 50. l.) ezt valóságos jelzálogjognak tartja, a mely csak a kielégítés módjára, a mennyiben erre az ingatlan terményeit fordítják, különbözik magára a dolog állagára szerzett jelzálogjogtól.

[3] Lásd Imling i. m. 414., 419. s köv. l. — A magyar Terv. 861. §-a szerint az ingatlanra szerzett jelzálogjog csak azokra a terményekre és egyéb alkotórészekre nem terjed ki, a melyek már el voltak választva abban az időben, a mikor az ingatlan végrehajtási összeirása vagy elárverezése megtörtént, vagy a mikor a tulajdonos elleni csődnyitás hatálya kezdődött. A Tervezet tehát következetesen alkalmazza azt az elvet, hogy maga az ingatlan és ennek függő termése mint alkotórésze, külön dologi jogok tárgya nem lehet; és ehhez képest sem azt nem engedi, hogy a függő termésre külön jelzálogjogot lehessen szerezni, sem azt, hogy ingóként zálogjog tárgyává lehessen tenni.

ban a kérdésre tagadólag felelt, abból indulván ki, hogy a bér és a haszonbér nem tartozik a természetes gyümölcsök sorába, hogy az ingatlannak sem növedéke, sem tartozéka, hogy arra nézve rendszerint csak a jogosított és a kötelezett között kötelmi viszony áll fenn, és hogy azért avval a tulajdonos mindaddig rendelkezhet, a míg zár alá véve nincsen.[1] Minálunk ez a kérdés az 1881 : LX. t.-cz. 211. §-a által szintén meg van oldva akként, hogy — a mint fentebb érintetett — külön az ingatlannak haszonélvezetére, tehát az ezután járó haszonbérre is, jelzálog szerezhető ugyan, az arra végrehajtási zálogjog bejegyzését rendelő végzésről azonban a bejegyzést megelőző jelzálogos hitelezők is értesítendők; továbbá, hogy a haszonbérre vezetett végrehajtás az ingatlannak elárverezését nem akadályozza: ha az ingatlan elárvereztetik, az árverés napján esedékessé még nem vált bérösszegre nézve a haszonélvezetre vezetett végrehajtásnak hatálya nincs; és annak a végrehajtatónak a követelése, a ki csupán az ingatlannak haszonélvezetére vezetett végrehajtást, az ingatlan vételárára az összes jelzálogos követelések után sorozandó. Vagyis: miután a jelzálogjog a tulajdonost a terhelt ingatlan használásában nem gátolja, az állagra s ezzel kapcsolatban a növedékre szerzett jelzálogjog daczára az ingatlannak haszonélvezete az adóst illeti, s illetőleg külön s önállóan szerezhető jelzálogjog tárgyát képezi, de az állagra jelzálogjoggal biró hitelezőtől függ, hogy az alkalmas törvénykezési lépések megtétele által saját jelzálogjogának hatályát és elsőbbségét a még le nem járt bérösszegekre is kiterjeszsze.[2]

4. A jelzálogjog továbbá kiterjed az ingatlannak tartozékaira. Mit ért az osztrák törvény tartozékok alatt, arról az első fejezet 3. §-ában volt szó, valamint arról is, hogy a jelzálogjog minő tartozékokra terjed ki. Itt még csak azt szükséges megjegyezni, hogy ha az 1868 : LIV. t.-cz. 421. és 423. §-ának hatálya alatt kétség merülhetett fel arra nézve, hogy a magyar jog a tartozékokat, a melyekre az ingatlanra szerzett jelzálogjog kiterjed, az osztr. ptkönyvnél kisebb terjedelemre szorítja-e? azt, hogy ily megszorítás tényleg fennáll, az 1881 : LX. t.-cz. 149. §-a által kétség fölé helyezte.[3]

II. Jelzálogjogot engedhet nemcsak az ingatlannak tulajdonosa, hanem az is, a kinek javára az ingatlant terhelő jog van a telekkönyvben bejegyezve. De az ilykép engedett jelzálogjog természetesen csak a zálogbaadott illető jog körére terjedhet; tehát csakis arra irányulhat, hogy a jel-

[1] Így 1856. junius 5-én 3996. sz. a. (Glaser-Unger-féle gyűjteményben 96. sz. a.), 1856. deczember 9-én 10319. sz. a. (U. o. 96. sz.), 1858. május 26-án 5086. (U. o. 576.) sz. a. Van azonban ellenkező határozat is. Lásd Stubenrauch i. m. I. köt. 618. l. [2] jegy. alatt. Ilyet közöl Halmosy is, i. m. 53. lap.

[2] Lásd Imling i. m. 419. s köv. l.

[3] U. o. 292. s köv. l.

zálogos hitelező annyiban szerezzen az ingatlan értékéből esetleg kielégítést, a mennyiben ez az érték a jelzálogos adós telekkönyvi jogánál fogva, annak jogos rendelkezése alatt állott.[1]

E szerint jelzálogjog tárgyául mindazok a jogok szolgálhatnak, a melyeknek természete azok értékesítését lehetővé teszi, és a melyekre nézve azt, hogy jelzálogul szolgálhassanak, positiv jogszabály ki nem zárja.

Ily jogok:

1. A haszonélvezet, a melynek gyakorlása nincs a jogosult személyhez kötve, és a mely ezért vagy állagában, vagy legalább gyakorlása tekintetében átruházható.[2] Az ingatlanra bejegyzett haszonélvezeti jogra vezetett végrehajtásról az 1881 : LX. t.-cz. 208—210. §-ai különösen intézkednek.

2. Maga a jelzálogjog, terhelje az magát az illető birtoktestet, vagy a terhelhető jogok valamelyikét. A jelzálogjogot terhelő további jelzálogjogot alzálogjognak nevezzük.[3] Ennek tárgya azonban nem anynyira a jelzálogjog mint ilyen (a mely mint járulékos jog önállóan, a követelés nélkül sem át nem ruházható, sem nem értékesíthető), mint inkább a jelzálogjoggal biztosított követelés.

3. A telekkönyvben bejegyzett telki terhek.

Ellenben nem szolgálhatnak a fentebb felállított elv szem előtt tartása mellett jelzálog tárgyául különösen a következő jogok:

1. a személyi szolgalmak a haszonélvezeten kívül, mivel azok meghatározott személyhez kötött, tehát sem eladás, sem átruházás által nem értékesíthető jogot képeznek, mint a használat szolgalma;[4]

2. a telki szolgalmak, mert azok az uralkodó telek el nem különíthető alkotórészei;[5]

[1] V. ö. Exner i. m. 52 lap.

[2] «A haszonélvezeti szolgalom értékesíthető lévén, zálog tárgyát is képezheti.» 1874. évi 382. sz. legf. itélősz. hat. (Döntv. r. f. XI. f. 46. sz.)

[3] «A zálogos zálogát a mennyiben arra joga van, egy harmadiknak ismét elzálogíthatja, s ennyiben alzáloggá válik, ha az utóbbi ..... az elzálogítást a zálogjogra a nyilvánkönyvbe beiktatja.» Osztr. polg. törv. 454. §. — A zálogjogilag bejegyzett követelésre szerzendő végrehajtási zálogjogra nézve lásd az 1881 : LX. t.-cz. 75. §-t.

[4] «A használat szolgalma abban áll, hogy valaki jogosítva van valamely idegen dolgot, állaga megsértése nélkül csupán a maga szükségére használni.» Osztr. ptkv. 504. §. A jog e minőségét a felek közös akarattal sem változtathatják meg. «Die höchst persönliche Natur», mond a bécsi legfőbb itélőszék egyik határozatában, «kann einem solchen Rechte auch nicht dadurch genommen werden, dass der Berechtigte dasselbe mit Zustimmung des Verpflichteten verpfändet» (Glaser-Unger-féle gyüjteményben 2136. sz. a.). C. 1888. évi 10,171. sz. (Márkus I. kiad. II. 457.): a lakás szolgalma más személyre át nem ruházható jog, s azért ezen jogra a végrehajtás telekkönyvi bejegyzés tárgyát nem képezheti.

[5] V. ö. Zeiler i. m. II. k. 308. l. Winiwarter i. m. II. k. 306. lap. Exner i. m. 56. l.

3. a visszvásárlási és elővásárlási jogok, a melyek át nem ruházhatók;

4. a földtulajdonost illető, általa másra átruházott és a jogosult javára a telekkönyv tulajdoni lapján bejegyzett kőszén-kutatási, bányanyitási és kiaknázási jogosultság.[1]

Hogy az özvegyi jog jelzálogul szolgálhat-e vagy sem, ez attól függ, hogy mily alakban van e jog a telekkönyvben bejegyezve. Ha csak mint özvegyi jogot jegyezték be,[2] akkor tartalmának és körének határozatlansága miatt jelzálogjog tárgya nem lehet; ha ellenben ki van tüntetve, hogy haszonélvezeti jog, és hogy mire terjed: akkor mint valóságos haszonélvezeti jog jelzálogjoggal megterhelhető.

3. §. A jelzálogjog szerzésének előfeltételei.

A jelzálogjog csak meghatározott pénzösszegben kifejezett követelés biztosítására szolgálhat. Ebből nem következik, hogy nem pénzbeli követelés nem volna jelzálogilag biztosítható, hanem csak az, hogy annak mindig számszerűleg és határozott pénzösszegben kell kifejezve lennie.[3]

Szabály továbbá, hogy a jelzálogjoggal már fennálló követelést lehet biztosítani, nem pedig olyat, a mely még csak származni fog, vagy származhat; de ez a szabály nem áll minden kivétel nélkül. Így jelzálogilag oly követelések is biztosíthatók, a melyek valamely adott váltó (elfogadási) vagy árúhitelből, valamely elvállalt pénztár- vagy ügyvezetésből, vagy valamely szerződés nem teljesítése esetére kikötött szavatosság vagy kárpótlás czíméből származhatnak.[4] Jövőben származható követelés ilynemű bejegyzésének tekinthetni a rangsorozat feljegyzését is, melynél fogva a tulajdonosnak jogában áll fekvőségén valamely kamatra felveendő készpénzbeli kölcsön tekintetében a rangsorozat telekkönyvi feljegyzését kieszközölni akként, hogy ha a kölcsönügylet létrejön, a jelzálogjog bekebelezése a kölcsönre nézve a feljegyzett rangsorozatban történik.[5]

A jelzálogjog szerzésénél nem tesz ugyan különbséget, hogy az avval biztosítandó követelés mily alapból származik; vajjon kölcsön, magánvét-

[1] 1888. évi 2819. számu igazságügym. rend. 4. §.

[2] A mi egyébiránt helytelen, miután az özvegyi jog mint ilyen, tartalmának határozatlanságánál fogva, a telekk. rendelet 64. §-ával szemben, de azért is, mert nem dologi jog, telekkönyvi bejegyzés tárgyát alig képezheti.

[3] V. ö. Exner i. m. 127. l.

[4] Telekk. rendelet 65. §. Exner szerint az említett eseteket nem kell taxative felsoroltaknak tekinteni; nézete szerint a törvény csak az elvet állapította meg, midőn alkalmazásának leggyakrabban előforduló eseteit felsorolta, és idéz számos legfőbb itélőszéki határozatot, a melyekben jövendőbeli követelésekre nézve a törvényben foglalt eseteken kívül más esetekben is engedtek jelzálogjogot (i. m. 130. s köv. lap).

[5] 1859. aug. 1-én kelt miniszteri rendelet. Erről annak helyén még bővebben lesz szó.

ség vagy kártérítés más neme, szóval mily jogviszony annak a jogi alapja; szükséges azonban, hogy ez a jogalap a bekebelezés alapjául szolgáló okiratban határozottan benfoglaltassék. Kivétel csupán oly okiratoknál van, a melyeknél a törvény teszi feleslegessé a követelés jogalapjának kitételét, a mennyiben a kötelem független az alapul és előzményül szolgáló jogügylettől. Ilyenek a váltók, a kereskedelmi utalványok.[1] De épen azért, mert ez csak kivétel, a nálunk ma is fennálló szabály az, hogy a jelzálogjog szerzésének egyik előfeltétele, hogy a követelés jogalapja az okiratban elő legyen adva.[2]

Az osztrák ptkönyv 449. §-a szerint «nem minden követelés ád a zálogjog megszerzésére czímet. Ez a törvényen, birói itéleten, szerződésen vagy a tulajdonos végrendeletén alapszik;» tehát vagy a jelzálog tulajdonosának önkéntes cselekményén (mint a szerződési és végrendeleti jelzálogjognál), vagy törvényen, vagy birói itéleten. Ezekre nézve megjegyzendő, hogy

a) Szerződési jelzálogjognál a személyek cselekvőképességére, úgy a jogügylet érvényére vonatkozólag az e részben általában érvényes magánjogi szabályok szolgálnak zsinórmértékül.[3] Az okirat kellékeiről a következő részben lesz szó. E helyütt azonban meg kell jegyezni, hogy a telekk. rendelet csak a jelzálogjog bekeblezésnél követi az osztrák ptkönyvnek azt az elvét, mely szerint a jelzálogjog szerzéséhez is szerzési czím szükséges — a mely a szerződési jelzálogjognál abból állana, hogy a tulajdonos a jelzálogjog telekkönyvi bejegyzését megengedi. A telekk. rendelet ugyanis megengedi «a követelés előjegyzését» lejárt követelésekről szóló adóslevélre, kereskedelmi és iparkönyvekből lejárt követelések iránt készített számlakivonatokra (88. §.). A telekk. rend. tehát a jelzálogjog előjegyzésénél egészen eltekint a jelzálogjog czímének, anyagi jogalapjának kellékétől, és a jelzálogjog előjegyzését a követelés biztosítására szánt intézkedésnek tekinti a végrehajtási jog értelmében, olyannyira, hogy a végrehajtási törvénynek ama rendelkezései, a melyek pénzbeli követelésnek telekkönyvezett ingatlanokkal való biztosítására vonatkoznak, a gyakorlatban majdnem feleslegesek.[4]

b) Végrendeleti elzálogosítást a törvény épen úgy nem

[1] Telekk. rend. 88 §. A bejegyzett kereskedők könyvkivonatai alapján szintén megengedi a telekk. rend. a jelzálogjog előjegyzését az alapul szolgáló jogügylet felemlítése nélkül.

[2] Az osztrák telekkönyvi törvény már a «causa debendi» megjelölését nem kívánja. Lásd Exner i. m. 135. lap.

[3] Osztr. ptkv. 450. §.

[4] Az osztrák telekk. törvény nemcsak a jelzálogjog bekebelezésénél kívánja meg a tulajdonosnak a jog bejegyzésébe való beleegyezését, hanem a jelzálogjog előjegyzését is csak akkor engedi meg, ha úgy a követelés, «mint a jelzálogjoghoz való jogalap okiratilag eléggé igazolva van» (32., 36. §.). A magyar Terv. 855. §-a szerint szintén szükséges a jelzálogjog jogügylet útján való szerzéséhez, «hogy a tulajdonos pénzkövetelés biztosítása végett engedje meg a jelzálogjog telekkönyvi bekeblezését».

ismer, mint nem ismeri a tulajdonjognak végrendelet által történt közvetlen átruházását. De lehet a végrendeletben oly hagyományt tenni, a melynek jelzálogi biztosítására a hagyományos feljogosíttatik.[1] Ez történhet vagy a jelzálogúl szolgáló tárgy határozott megjelölése, vagy általában a jelzálogi biztosítás megengedése által. A személyek cselekvőképességére nézve ily esetben a szerződési és a végrendelet folytán létesült jelzálogjog között lényeges különbség van; mert ez utóbbinak engedélyezésénél nem kivántatik meg az élők közötti ügyletekre nézve előírt, hanem csak a végrendelkezésre kellő képesség; tehát kiskorúak is, ha különben végrendelkezési képességgel bírnak, engedélyezhetnek ilynemű jelzálogjogot.

c) A törvényes zálogjog legnevezetesebb eseteiként az adók és kincstári illetékek, szőlődézsmaváltság és vízszabályozási tartozások említhetők, a melyeknek jelzálogjogi biztosítása sem az adós engedélyéhez, sem a tartozás birói megállapításához nincs kötve.

d) A birói jelzálogjog birói eljárás útján érvényesített követelés bejegyzése által származik, illetve ahhoz czímet a birói itélet ád. De itt is áll az, a mi az *a)* pont alatt ki van emelve, hogy a telekk. rendelet az osztrák ptkönyv 449. §-ának elvétől eltér; mert helyet ad a kártérítésnek a kérvényben előadott összegére nézve a jelzálogjog előjegyzésének oly birói határozat alapján, mely által valamely félnek a kártalanításra való jog megitéltetik, de a fél az összeg tekintetében a jog útjára utasíttatik (90. §.). Valamint megengedi «a követelés előjegyzését» a jogerő bekövetkezte előtt oly birói határozat alapján, melylyel (a jelzálogjog megemlítése nélkül) valamely határozott «követelési összeg megitéltetik» (92. §.).

A jelzálogjog szerzésének további előfeltétele, hogy az, a ki ellen a jelzálogjog szerzendő, a jelzálogjog tárgyának tulajdonosaként, illetőleg — a mennyiben a tulajdonon kívüli más jog a jelzálogjog tárgya — jogosítottként legyen bejegyezve,[2] és annak sem személyi képességére, sem a terhelendő dologra vagy jogra vonatkozó akadályok a telekkönyvből vagy az illető okiratokból ki ne tünjenek.

4. §. A jelzálogjog hatálya.

A jelzálogjog hatályánál első s kiváló jelentőséggel bír az a jogi viszony, a mely a jelzálogos hitelező és a jelzálog tulajdonosa között van, illetve az, hogy a jelzálogjog által mennyiben van a tulajdonos az ingatlanra vonatkozó jogi és tényleges rendelkezéseiben a jelzálogi terheltetés

[1] Hogy a törvény ezt az esetet tartja szem előtt, kitünik az osztr. ptkönyv 450. §-a záradékából, mely szerint: «Ha a zálogjog az adósnak, vagy egy harmadiknak, ki érte saját dolgát lekötötte, beleegyezése által szerzendő meg, a szerződésekről és hagyományokról szóló rendszabályok szolgálnak zsinórmértékül.»

[2] Telekk. rend. 71. §. — mely alúl csak a 74. §. tesz kivételt.

által korlátolva; és másrészt minő jogok illetik a jelzálogos hitelezőt a jelzálogi igény érvényesítése előtt. E viszony vizsgálatánál először a jogi s azután a tényleges rendelkezéseket kell szemügyre venni.

1. A tulajdonos és a jelzálogos hitelező jogi rendelkezései. A tulajdonost az ingatlant terhelő jelzálogjogok nem korlátolják abban, hogy ingatlanát elidegeníthesse. Viszont jogosítva van a hitelező jelzálogjogát átruházni; de ha az alzálogjoggal van terhelve, kitörlését az alzálogjoggal bíró hitelező beleegyezése nélkül teljes joghatálylyal ki nem eszközölheti.[1]

Szintúgy jogosítva van a tulajdonos ingatlanának egy részét átruházni, de csak annyiban, a mennyiben ez által a jelzálogos hitelezők érdekei sérelmet nem szenvednek; a minek megóvása végett a telekk. rendelet az ily esetben foganatosítandó bejegyzésekre nézve bizonyos szabályokat állít fel, a melyekről alább bővebben lesz szó. A jelzálogos követelés egyes részeinek átruházása, szemben az alzálogjogos hitelezők igényeivel, kevesebb korlátolásnak van alávetve, mivel a követelésnek akár az egészre vonatkozó bizonyos hányadrésze (p. o. fele vagy harmada), akár bizonyos számszerűleg meghatározott része az alzálogos hitelezők beleegyezése nélkül is átruházható.

A tulajdonosnak valamint az átruházásra, úgy bármely dologi terheltetésre is joga van; ennélfogva a terhelt ingatlanra nemcsak új jelzálogjogokat, hanem bárminemű szolgalmakat és telki terheket engedhet.[2]

A tulajdonosnak joga van az ingatlant mint uralkodó jószágot illető szolgalmat a jelzálogos hitelezők beleegyezése nélkül megszüntetni. Igaz ugyan, hogy a jelzálogjog kiterjed a szolgalomra is, mint az ingatlan alkotórészére; de épen azért, mert úgy és csakis úgy terjed ki, egyik esetben ugyanazokat az elveket kell irányadókúl elfogadni, mint a másikban; és ennélfogva, ha jelzálogjog érvényesítésére kerül a sor, az egyik mint a másik esetben csak arról lehet szó, hogy az érvényesítés idején mi a telek alkotórésze, nem pedig arról, hogy valamikor mi volt az alkotórész. Másképen a tulajdonos a jelzálogjog szerzésekor megvolt épületen semmi változtatást sem tehetne; a telken álló korhadt gyümölcsfát sem volna jogosítva kivágni a jelzálogos hitelező beleegyezése nélkül. Ha a szolgalom megszüntetése által a jelzálog értéke kevesbedik, ez ellen kettős orvoslata van a jelzálogos hitelezőnek: a kártérítési igény, a melynek azonban, mint

[1] Osztr. ptkv. 455. §., telekk. rend. 79. §.

[2] Helytelen az a nézet, hogy a szolgalom megengedése az ingatlan részleges elidegenítésével azonos; és szolgalmak engedését korlátolni czéltalan volna annál inkább, mert az ingatlan eladása esetében a szolgalom fenmaradása, az azt megelőzőleg bekebelezett jelzálogos hitelezők kielégítésétől van feltételezve, a kiknek a zálogtárgy elárverezését tekintet nélkül az utólag keletkezett szolgalomra van joguk követelni. 1881 : LX. t. cz. 163. §. V. ö. Exner i. m. 221. lap.

minden a kötelmi jogból származó igénynek, csak személyi hatálya van, és a mely ennélfogva a dologi rendelkezést nem gátolhatja;[1] vagy további zálog követelése ez eredeti zálogtárgy értékének csökkenése miatt.[2]

Végül nem szenved kétséget, hogy a tulajdonos szabadon köthet a jelzálogjoggal terhelt ingatlanra vonatkozó szerződési ügyleteket; így különösen bérbe adhatja, sőt a bérszerződés telekkönyvi bejegyzését is megengedheti.[3]

2. A mi a tulajdonos tényleges rendelkezéseit illeti, ezekben a tulajdonos a jelzálogjog által akadályozva egyáltalán nincs. Joga van tehát a dologgal annak gazdasági minősége szerint szabadon rendelkezni; építeni vagy épületét lebontani, földjeit művelni, vagy parlagon hagyni.[4] Szóval a tulajdonost illető rendelkezési joga mindaddig korlátolva nincs, a míg a dolog állagát jelentékenyen meg nem támadja,[5] s a deterioratiók által a jelzálogos hitelezők jogát nem veszélyezteti.[6] Az állagnak a jelzálogos hitelezők jogát veszélyeztető megtámadása a tulajdonos tényleges rendelkezési jogának a határa, a mely megtámadás egyébiránt nem csak positiv tényeknek, p. o. erdőpusztításnak, hanem oly mulasztásoknak is lehet a következménye, a melyek annak fentartására feltétlenül szükségesek (p. o. a ház kellő javításának elmulasztása).

Ha azonban ily eset be is következik, a hitelező még sincs jogosítva csupán az oknál fogva a még le nem járt követelés behajtását keresettel szorgalmazni,[7] hanem joga van

[1] V. ö. Exner i. m. 222—223. lap.

[2] «Midőn valamely zálognak értéke az elzálogosító vétke által, vagy a dolognak később nyilvánúlt valamely hiánya miatt, az adósság fedezésére többé elegendőnek nem találtatik: a hitelező jogosítva van az elzálogítótól más ahhoz mért zálogot követelni.» Osztr. ptkv. 458. §.

[3] A hitelezőre nem származhat hátrány, ha a bérleti jogot be is kebelezik. Ha a végrehajtás következtében «elárverezett ingatlan bérbe vagy haszonbérbe van adva, a bérlők vagy haszonbérlők a használati jogot, ha csak az árverési feltételekben más ki nem köttetett, a vevőnek átbocsátani tartoznak» (1881 : LX. t. cz. 181. §.) — és pedig tekintet nélkül arra, hogy a bérleti vagy haszonbérleti jog telekkönyvileg be van jegyezve. Lásd Imling i. m. 352. l. — V. ö. az osztr. ptkv. 1121. §-ával.

[4] Ellenkező nézetben van Zeiler i. m. II. k. 268. és Nippel III. k. 498. lap, a kik nemcsak a dolog állagára, hanem annak mikénti használatára nézve is korlátoltathatni vélik a tulajdonost. Az utóbbi különösen azt az esetet emeli ki, a mikor a tulajdonos az épületeket pusztúlni engedi, vagy földjeit vetetlen hagyja. Ellenben a bécsi legfőbb itélőszék egy határozatának indokolásában kimondja, hogy a hitelező által előírt, néki tetsző gazdálkodási mód, a tulajdonosnak a jelzálogjog által nem érintett rendelkezési jogát fogná korlátolni. V. ö. Exner i. m. 224. lap.

[5] De még az állag megtámadása sem vonja szükségképen maga után a hitelezők veszélyeztetését; mert abból pl., hogy épületet lebontanak, hogy helyette mást emeljenek, vagy erdőt kiirtanak a végből, hogy szántófölddé vagy szőllővé alakítsák át, a jelzálogos hitelezőre veszély még nem származik. V. ö. Exner i. m. 225. l. [26] jegyz. alatt.

[6] V. ö. Exner i. m. 225. lap.

[7] Ellenkező nézeten vannak Nippel i. m. III. 495. l. Winiwarter

a) a jelzálog tulajdonosától további megfelelő jelzálogot követelni.[1] Ha a tulajdonos megtagadja, a jelzálogos hitelező e jogát per útján érvényesítheti.

b) A hitelezőnek kereseti joga van arra, hogy a jelzálog tulajdonosa köteleztessék a károsító eljárással felhagyni, esetleg pedig annak türésére, hogy a jelzálog fentartására szükséges intézkedések helyette megtétessenek.[2]

c) Ha a hitelező igazolja, hogy lejárt jelzálogos követelése iránt a keresetet megindította, s egyszersmind a jelzálog tulajdonosának oly cselekvényét vagy mulasztását bizonyítja, a mely a jelzálogúl szolgáló ingatlan állagának jelentékeny sérelmét vagy értékcsonkulását eredményezi s e miatt a jelzálog által nyújtott biztosítékot veszélyezteti: joga van a jelzálogúl szolgáló ingatlanra s ennek tartozékaira a birtokbiróságnál zárlatot kérni.[3] Ez a zárlat csak a tulajdonos meghallgatása és szükség esetében előre bocsátott bizonyítási eljárás után rendelhető el, és pedig vagy feltétlenül, vagy biztosíték-összeg letétele mellett.[4] A zárgondnokot oly kezelési utasítással kell ellátni, hogy a jelzálog állagának és tartozékainak sértetlen fentartása mellett a tulajdonos rendelkezési joga lehető épségben maradjon;[5] és a zárlatot hivatalból fel kell oldani, ha a jelzálogilag bekebelezve volt követelést kitörülték, vagy az ez iránti perben alperest felmentő jogerejű határozatot hoztak; a tulajdonos kérelmére pedig, ha az ok megszünt, mely miatt a zárlatot elrendelték, vagy ha a jelzálogos követelést készpénz vagy óvaddékképes értékpapirok által biztosították.[6]

II. köt. 268. l. Stubenrauch i. m. I. k. 622., a kik ily esetben a hitelezőt a követelés lejárta előtt is annak megfizetésére köteleztethetni vélik: mert ha a jelzálog elégtelen és a hitelező más biztosítékot adni nem tud, a biztosítást akkép nyujthatná, hogy a tartozást részben törleszti, oly mérvben, hogy a még fenmaradó összeg a jelzálogban biztosítást talál még. Minthogy azonban a hitelező részfizetést elfogadni nem köteles, ha ilyent elfogadni nem akar, az egész összeget követelheti. Erre a nézetre a római jog hasonértelmű intézkedése szolgálhatott főleg alapúl, a melyet több törvény, mint a porosz (Landrecht I. köt. 20. §. 441.), a bajor (45. §.) s a franczia (Code civile Art. 2131.) elfogadott (V. ö. Exner i. m. 225. lap); az osztr. jog szempontjából azonban az a nézet semmi jogosúltsággal sem bír, mert a ptkönyv 461. §-a csak a meghatározott idő eltelte után enged a hitelezőnek végrehajtási jogot, anélkül hogy e részben kivételt állítana fel. V. ö. Kirchstätter i. m. 225. l. — Minálunk az, hogy a jelzálog állagának jelentékeny sérelme a még le nem járt követelés behajthatását nem vonja maga után, kétségtelen az 1881 : LX. t. cz. 237. §. *f)* pontjánál fogva, mely szerint az állagában veszélyezett jelzálogra zárlatot is csak annak feltétele alatt lehet kérni, ha a «lejárt» jelzálogos követelés iránt a kereset előzőleg meg van indítva.

[1] Osztr. ptk. 458. §. Lásd a 134. l. [2] jegyzetét.

[2] Ily keresetet engedni kell azért, mert zárlatot csak az a hitelező kérhet, a kinek követelése lejárt. Az a hitelező tehát, a kinek követelése még le nem járt, védtelenül volna kénytelen nézni a pusztítást, a melyet a tulajdonos a jelzálogon véghezvisz.

[3] 1881 : LX. tcz. 237. §. *f)* és 238. §.

[4] U. o. 239. §.

[5] U. o. 245. §.

[6] 1881 : LX. tcz. 244. §. — Lásd Imling i. m. 469. s köv. lap.

5. §. A jelzálogi igény érvényesítése.[1]

A jelzálogjog igénynyé válik, mihelyt érvényesítésére a kellő előfeltételek megvannak. A jogviszonynál fogva, a mely ebben az igényben kifejezést nyer, az igény dologi minőséggel bír, a mely első sorban a dolog ellen irányúl, és csak másod sorban azon személyek ellen, a kik az igény érvényesítésénél a dolog irányában elfoglalt jogi helyzetüknél fogva érdekelvék.[2] Első sorban tehát a jelzálog tulajdonosa mint ilyen jő szóba, a ki lehet egyszersmind személyi adós, de lehet, hogy nem az, oly esetben t. i., a mikor a jelzálogos ingatlan tulajdonosa tulajdonjogát másra ruházta át: a mikor is az új tulajdonos köteles tűrni a jelzálogból, de csakis az ebből való kielégítést; a személyes adós kötelezettsége azonban fenmarad, a míg csak a tartozás fennáll, és csak az előbb egy kézben összpontosult kötelezettség oszlik meg.

A kereset dologi minősége egyébiránt abban az esetben sem szenved változást, a mikor az ingatlan tulajdonosa egyszersmind személyes adós; mert a személyes kötelezettség és a jelzálogból való kielégítés tűrése úgy az egyik, mint a másik esetben egymástól független, és a hitelező szabad választásától függ, ha vajjon csupán a személyes adós ellen akarja-e előbb igényét érvényesíteni s őt elmarasztaltatván, más tárgyból, nem a jelzálogból szerezni kielégítést, és csak ha ez úton követelése kielégítést nem nyer, fordulni a személyes adós ellen, vagy mind a kettőt együtt akarja perbe idézni.[3] A személyes és a jelzálogi kereset összefüggése csak abban jelent-

[1] Regelsberger i. m. 78—82. §§., Stobbe i. m. 114. §., Halmosy i. m. 182. s köv. l., Vásárhelyi D. «Néhány szó a jelzálogos keresetekről» (Jogt. Közl. 1885. évi 30. sz.), Oesterreicher S. «A jelzálogos keresetekről» (u. o. 1885. évi 33. sz.), Imling K. «A jelzálogi keresetekről (u. o. 1885. évi 37. sz.), «A jelzálogos tulajdonosának védelme a jelzálogi kereset ellen» (u. o. 1886. évi 19. sz. és 1886. évi 25. sz.), Hollerung A. ugyanily czím alatt (u. o. 1886. évi 12. és 24. sz.). Ternovszky B. szintén e czím alatt (u. o. 1886. évi 25. sz.), és Fehér K. «A zálogjogi keresetekről» (u. o. 1885. évi 38. sz.).

[2] Az igény dologi minőségét tanúsítja az osztr. ptkv. 460. §-a, a midőn a hitelezőt utasítja, hogy: teljes kielégíttetését az elzálogosított dologból keresse.»

[3] Az osztrák törvény 466. §-ának conceptiója eziránt kétséget hagyott fenn; de ezt a kétséget eloszlatta az 1860. szept. 19-én kelt rendelet, melynek 2. §-a szerint «a jelzálogos hitelezőnek szabadságában áll a keresetlevelet, vagy a személyes adós, vagy a jelzálog tulajdonosa, vagy mindkettő ellen intézni». (Birodalmi törvénylap 1860-ról 212. sz.) Az is vitás volt előbb, vajjon azok közé tartozik-e ez a rendelet, a melyeket az ideigl. törvk. szabályok 21. §-a hatályukban fentartott? E kétség is el van már ma oszolva, mivel a semmitőszék teljes ülésben kimondotta, hogy: «tekintve, hogy az ideiglenes törvk. szabályok 145. §-a, illetve az átmeneti intézkedések XIX. czikkének 2. pontjában az 1855. decz. 15-én kibocsátott telekkönyvi rendtartás hatálya az ezzel kapcsolatos későbbi rendeletekkel együtt tartatott fenn; úgy tekintve, hogy a m. kir. igazságügyi minister, midőn az 1868. évi LIII. törvczikk 12. §-ában foglalt felhatalmazás alapján 1870. február 5-én kibo-

kezik, hogy a mennyiben a hitelező követelésére vagy annak bizonyos részére egy úton kielégítést nyert, annyiban követelése megszünt, és a hitelező a másik úton nem nyerhet kielégítést.[1]

Ha az ingatlan tulajdonát harmadik személy szerezte meg, úgyszintén ha a tulajdonos más valaki adósságának biztosítására engedte meg saját ingatlanán a jelzálogjog telekkönyvi bekeblezését, vagyis ha a jelzálog tulajdonosa nem személyes adósa a hitelezőnek: a jelzálogi kereset nem fizetésre, hanem csak a jelzálogból való kielégítésre irányulhat. Ezért a kereseti kérelem ily esetben helytelenül az: hogy a jelzálog tulajdonosa fizetésre köteleztessék; mert erre a hitelező irányában nincs kötelezve, ő nem vállalt irányában fizetési kötelezettséget, ő csak tűrni köteles, hogy a hitelező magát a tulajdonában lévő dologból kielégíthesse, és ennélfogva a kereseti kérelemnek csupán ennek a kötelezettségnek birói kijelentésére kell és szabad irányulnia.[2] Ennyire s nem többre terjed a jelzálogos hitelező joga, de erre joga van, a míg csak a tartozás törlesztve nincsen vagy a jelzálogjogot a telekkönyvből ki nem törülték.[3]

A jelzálogi igény csak kereset útján érvényesíthető.[4] Felperes a bekebelezett jelzálogos hitelező vagy ennek engedményese; az engedményes

csátott rendeletével a hivatott rendtartást Erdélyre is kiterjesztette, abba 118. §. *b)* alatt az 1860. szept. 19-én a jelzálogos keresetek tárgyában kiadott rendeletet szószerinti szövegében változatlanul átvette: ezen telekkönyvi pótrendelet hatálya a budapesti kir. itélőtábla területén is fenhagyottnak veendő. (1876. február 9-én 104. sz. a. Dvtár r. f. XV. 22. sz.) Hasonló értelemben határozott a Curia, kimondván: «hogy a telekkönyvi törvénynyel szoros kapcsolatban álló 1860. évi szept. 19-én kelt ministeri rendelet értelmében a jelzálogos hitelező jogosítva van a jelzálog új tulajdonosa ellen intézendő keresettel a jelzálogból leendő kielégítését követelni anélkül, hogy előbb vagy egyidejűleg az egyenes adóst is perbe idézni tartoznék.» (1875. évi 7224. sz. Dvtár r. f. XV. 64. sz.)

[1] V. Exner i. m. 229—230. lap.

[2] Igy Nippel: Erläuterungen III. k. 511. l. Curia 1875. évi 224. sz. (Dtár r. f. XV. 64.), 1876. évi 10568. sz. (u. o. XVII. 26.), 1887. évi 5886. sz. (Dtár XIX. 19.). Vannak azonban ellenkező nézetek is. Igy némelyek azt vitatják, hogy a keresetet fizetésre kell első sorban irányozni, oly hozzáadással, hogy nem fizetés esetén a végrehajtás a jelzálogtárgyra szoríttassék. (Igy Kopetzky, Turner.) Mások vagylagosan vélik a keresetet formulázni olyképen, hogy a jelzálogtulajdonos fizetni, vagy a végrehajtást türni tartozzék. Egyik sem helyes, mert túlmegy a czélon. Természetes azonban, hogy fizetés által a tulajdonos elvonhatja a jelzálogot a végrehajtás alul. L. Regelsberger i. m. 377. l.

[3] C. 1875. évi 716. sz. (Dtár r. f. XIII. 80.): Az a körülmény, hogy a jelzálogos hitelező a bekebelezett követelés mikénti fizetésére nézve az adóssal kiegyezett, nem akadályozza a hitelezőt abban, hogy az eredeti adós által elvállalt fizetési kötelezettség elmulasztása esetén a jelzálogilag biztosított követelésnek a jelzálogból leendő kielégíttetését a jelzálog új tulajdonosa ellen per útján érvényesíthesse.»

[4] Ezt a birói gyakorlat határozottan megállapította. L. pl. Curia 1875. évi 7224. sz. (Dtár r. f. XV. 64. sz.) Ezzel szemben érdekes kérdés az, hogy miként óvható meg a jelzálogos hitelező attól, hogy az új tulajdonos ellen keresetet kelljen inditania, a mikor ő közjegyzői okirat alapján szerezte a

még abban az esetben is, ha az engedményt a telekkönyvben ki nem tüntették.[1]

A keresetet a jelzálog tulajdonosa ellen kell intézni, a ki mint ilyen a telekkönyvbe be van kebelezve, tekintet nélkül arra, birtokban van-e vagy nincsen.[2]

A felperesnek keresetében a követelést fel kell számítania (liquidálni). A követelés fennállását nem szükséges bizonyítania, mert a jelzálogjog telekkönyvi bejegyzése a követelés fennállását és a jogosultságot az annak a szóban forgó úton való kielégítéséhez bizonyítja; ennek ellenében a követelés fenn nem állását és általában a követelés elleni kifogásokat az alperesnek kell bizonyítania. Ezek a kifogások a közvetlen hitelezővel szemben a követelés kötelmi természetéből is meríthetők, de harmadik jóhiszemű jogszerzők — pl. az alzálogos hitelezők — ellenében a telekkönyvi publicitás által korlátolva vannak a telekkönyvre támasztható kifogásokra.[3] A mikor azonban jövőben származó követelésre nézve van a jelzálogjog bekebelezve, felperesnek azt kell bizonyítani, hogy a követelés csakugyan létrejött. Ha a jelzálogjog bekebelezésekor még meg nem határozott legmagasabb összeg erejéig van a jelzálogjog bejegyezve, ez összeg mennyiségét szintén a felperesnek kell bizonyítania, önként értetvén, hogy ha a követelhető összeg a bekebelezett összeget túl is haladja, kielégítést mégis csak a legmagasabbként bekebelezett összeg erejéig lehet követelni.

jelzálogot, s így a követelés per nélkül, egyenesen végrehajtás útján lett volna behajtható, ha a tulajdon átruházása közbe nem jön. A bécsi főtörvényszék kimondotta, hogy ily esetben a jelzálogszerzőnek joga van érdekeit netáni átruházás esetére azzal megóvni, hogy az irat azonnali végrehajthatóságát feljegyezteti. Exner úgy véli, hogy a jelzálogos hitelező érdeke meg van óva, ha a jelzálogjog bejegyzésében kifejezésre jutott, hogy a közjegyzői irat alapján történt. (Exner i. m. 243. l. [19] jegyz. a.) Lásd erre vonatkozólag Burckhard i. m. 222. l. és Zlinszky czikkét Jogt. Közl. 1877. évi 14. sz.

[1] C. 1876. évi 2201. sz. (Dtár r. f. XV. 60.): «Az engedményes az engedményező jogaiba lépvén, az átengedett jelzálogi követelésre mindaddig, míg a telekkönyvből ki nem törültetett, ennek jogait érvényesítheti abban az esetben is, ha az engedmény telekkönyvileg be nem jegyeztetett.» Ellenkezően 1873. évi 3288. sz. (Dtár. r. f. X. 328.) Regelsberger i. m. 379., 430. s köv. l.

[2] Exner (i. m. 239. lap) abban a nézetben van, hogy a keresetet épen úgy, mint a tulajdonkeresetet a tényleges birtokos ellen kell intézni. Ez a nézet azonban téves. Nem a birtokos, hanem a jelzálog tulajdonosa köteles a végrehajtást tűrni; az hogy birtokában van-e vagy nincs, az osztr. törvény szempontjából annál kevesebb nyomatékkal bír, mert őt kell minden esetben a jogszerű birtokosnak tekinteni; és ha a tulajdonost elmarasztalják, a tényleges birtokos az ellene intézett végrehajtás esetén azzal, hogy el nem lett marasztalva, ép oly kevéssé védekezhetnék, mint nem védekezhetik, a mikor a tulajdonos más perben marasztaltatván el, a végrehajtást az ő birtokában levő ingatlanra vezetik.

[3] L. Stobbe i. m. 393. l., a hol Exnerre (i. m. 251. l.) és Regelsbergerre (i. m. 397. l.) utalva igazolja azt a tételt. L. m. Gareis i. m. 255. s köv. l.

Végre köteles a felperes a jelzálogos követelés lejártát is bizonyítani, vagyis azt, hogy az idő, a mikor a kötelezettség teljesítendő, és esetleg hogy a feltétel, a melyhez a teljesítés kötve volt, bekövetkezett. Ha a követelés lejárta felmondástól függ, a felmondás megtörténtét is kell igazolni, még pedig azt, hogy a felmondás annak irányában történt meg, a ki alperesként a perbe van idézve. Ha tehát csak a jelzálog tulajdonosa áll a perben, a kereshetőségi jognak nem mellőzhetlen előfeltétele, hogy a követelés a személyes adósnak is fel van mondva.

Ha a jelzálogjog csak elő van jegyezve, nincs helye jelzálogkeresetnek; mert a jelzálogi igény csak akkor válik érvényesíthetővé, a mikor a jelzálogjog a bekebelezés által feltétlenné lett.[1]

A kereset elleni kifogások tekintetében a jelzálogjog járulékos természete, és — a telekkönyv nyilvánosságának és hitelességének követelményeitől eltekintve — annak a biztósított követeléssel való kapcsolata határoz. Ezért a követelés ellen támasztható kifogások nemcsak a közvetlen adóst és ennek örökösét, hanem a jelzálog bármely tulajdonosát is megilletik, az utóbbit a kezest megillető kifogások terjedelmében.[2] Kifogásként érvényesíthető mindaz a tény, a melyből a követelés materialis jogosulatlansága kiderül; megtámadható a jelzálogjog eredeti keletkezése vagy annak hatályos fennállása.

Az első az által történik, hogy az alperes a követelésnek a jelzálogjog bekebelezése idején való fenn nem állását, vagy a jelzálogjog czímének érvénytelenségét vitatja. Ily kifogások: az adóssági kötvény vagy a bekebelezési nyilatkozat hamis volta, és a tartozási összeg le nem számlálása. Mindkét esetben az alperest terheli a bizonyítás.[3] Ide tartoznak a csalás,

[1] Exner (i. m. 249. l.) szerint az előjegyzett jelzálogos hitelező is indíthat jelzálogkeresetet, csakhogy vagy egyidejűleg a jelzálogjog előjegyzésének igazolására is ki kell terjesztenie keresetét, vagy a marasztalást, illetve a végrehajtási jog kimondását az igazolástól feltételezetten kell kérnie. Elvileg nem lehet ezen felfogást helyteleníteni ott, a hol két ily kereset halmozása nincs kizárva. Mihelyt az előjegyzett jelzálogjog igazolva van, nem lehet akadály a jelzálogkereset egyidejű eldöntése ellen. Nálunk az 1868 : LIV. t.-cz. 44. §-a arra mutat, hogy a követelés behajtására irányzott kereset, tehát a jelzálogkereset is, a jelzálogjog előjegyzésének igazolásával összekapcsolható. Az 1893 : XVIII. tvczikk 1. §-a csak a birói hatáskör tekintetében tett változást. L. egyébiránt a Curia 44. sz. t. ü. döntvényét.

[2] L. Gareis i. m. 256. s köv. l. — Magyar terv. 818., 874., 1136. §§-at.

[3] Mert *a)* az 1868 : LIV. t.-cz. 166. §-a szerint magánokirat, ha azt a fél két tanu előtt írta alá — a mi a telekkönyvszerű magánokirat mellőzhetlen kelléke — teljes bizonyítékul szolgál. De különben is az okirat hamis voltát az alperes kifogás útján vitatván, e kifogásának bizonyítása őt terheli; *b)* hasonlólag az id. t. 169. §-a szerint szabályszerü kellékekkel ellátott okirat ellenében, a kölcsön le nem lett számlálása miatti kifogásnak csak úgy van helye, ha azt a perbefogott bebizonyítja. V. ö. e kérdésre vonatkozólag Barcza Kálmánnak az 1874. Jogtud. Közl. 207. s köv. lapján foglalt czikkét. Úgy látszik e czikk irója nem volt tisztában azzal, hogy a jelzálogjog nem önálló, hanem érvényes követeléstől feltételezett dologi jog, a melynek léte rendszerint érvényes követelés lététől van feltételezve.

a kényszer, a szinleltség, a tévedés stb. miatti kifogások, vonatkozzanak azok akár az adóssági okiratra, akár a bekebelezési nyilatkozatra.

A második esetben, vagyis midőn az alperes a követelés fennállását vonja kétségbe, ez akként történik, hogy oly tényeket hoz fel, a melyeknek következtében a közte és a felperes között fennállott jogviszony időközben megtámadhatóvá vált. Ilyen hatálya van mind az oly ténynek, a mely a jelzálogjog bejegyzése után jött közbe és a mely miatt annak megszünése vagy megtámadhatósága következett be. Ily tények:

A jelzálogos követelés kifizetése, vagy a követelést megszüntető szerződés (mint elengedés, újítás, egyezség); mert ha a követelés megszünt, a jelzálogjog ugyan fennáll, de az adós követelheti, hogy az, miután fenn nem álló követelésre vonatkozik, irányában hatálytalannak mondassék ki Ilyen az a kifogás is, hogy a tartozás beszámítás következtében elenyészett, vagy hogy elévült.

A telekkönyvben bejegyzett jogot terhelő jelzálogjog, és különösen a gyakorlatban leggyakrabban előforduló alzálogjog esetén ugyan e szabályok irányadók, és ilyenkor is a zálogtárgyból — tehát a terhelt jogból, alzálogjognál a jelzálogjogból és nem a jelzálogból (az ingatlanból) való kielégítés követelhető. Az ingatlan tulajdonosa ilyenkor harmadik személy, a kinek érdekeit a jelzálogjog érvényesítése nem érinti, és a ki ezért perbe sem idézendő, kivéve azt az esetet, a mikor az alzálogjoggal terhelt jelzálogos követelést a telekk. rend. 79. §-ában foglalt fentartással törülték, és így az alzálogos hitelezőnek saját nevében közvetlenül kell az ingatlan tulajdonosa ellen fellépnie. Végrehajtás esetében a kielégítés az 1881 : LX. t.-cz. 122—130. §§-ai értelmében történik. A vevőre a terhelt jelzálogos követelés azután birói engedmény útján átruháztatván, ő az eredeti hitelező jogaiba lép.[1]

6. §. A jelzálogi igény terjedelme a bejegyzett követelés tekintetében.

A jelzálogi igény kiterjed a biztosított egész követelésre, tehát a hátralévő kamatokra is.

A tőkére nem merülhet fel kérdés, mert annak határozott összegből kell állnia, és ott, a hol biztosítéki vagy egy legmagasabb összeget jegyeztek be, az igény terjedelmét, illetve a fennálló követelést a hitelezőnek igazolnia kell, esetleg pedig azt per útján a biró határozza meg.

A kamatokra nézve az a szabály, hogy azokra, mint a tőke járulékára, ha nincsenek is a telekkönyvben bejegyezve, a jelzálogjog mégis kiterjed.[2] Azonban a kamatlábra nézve mégis van különbség a bekebelezett s a be

[1] Lásd a Curia 61. számú telj. ü. döntvényét.
[2] Lásd C. 1871. évi 1678. sz. a. (Dvtár r. f. VII. 108.)

nem kebelezett kamatok között;[1] mert ha a kamatláb a telekkönyvi bejegyzésben kitüntetve nincs, öt száztólinál magasabb kamat nem sorozható.[2]

A kamatok elévülnek, ha a hitelező azokat három esztendő alatt nem érvényesíti; de az itéletileg megállapított és végrehajtásilag érvényesitett kamatra ez a szabály ki nem terjed.[3]

A jelzálogi igény kiterjed mindazokra a kamatokra, a melyek el nem évültek — kiterjed oly értelemben, hogy a jelzálog teljes értéke erejéig ezeknek a kamatoknak biztosítására szolgál: a minek főleg akkor van gyakorlati jelentősége, a mikor a személyi adós és a jelzálog tulajdonosa nem egy személy.

A jelzálogi igény terjedelmének kérdésétől meg kell különböztetni a jelzálogjogok összeütközésének kérdését. Ily összeütközés esetére, és a mikor valamennyi jelzálogos követelés a jelzálogból ki nem telik, meg kell állapítani azt a sorrendet, a melyben a követelések kielégítésre kerülnek.

A mi azt a sorrendet illeti, a melyben a kamatok a jelzálogból fedezendők, az 1881: LX. t.-cz. 192. §-ának *a)* pontja szerint csak azokat a kamatokat kell a jelzálogos hitelező tökekövetelésével egyenlő sorrendben kielégíteni, a melyek az árverés napjától visszaszámított három évnél nem régibb időből vannak hátra. Ez a megszorító rendelkezés azonban nem alkalmazható a végrehajtási zálogjoggal bekeblezett tőkekövetelésnek azon, a végrehajtási bekeblezés alapjául szolgált itéletben vagy birói egyezségben avagy közjegyzői okiratban megállapított kamataira, a melyek a bekeblezés napjáig lejártak. Ezek a kamatok, ha az árverés napjától visszaszámított három évnél régibb időtől fogva vannak is hátra, a bekeblezés sorrendjében sorozandók és elégítendők ki a vételárból. Ellenben a végrehajtási bekeblezés napja után lejárt kamatok az idézett törvény 192. §-ának *a)* pontja rendelkezése alá esnek, tekintet nélkül a végrehajtási zálogjog bekeblezésére.[4]

A mondottakból kitünik, hogy más az a kamatkövetelés, a melynek mint el nem évült követelésnek összegéig a jelzálogi igény terjed, és más az, a mely mint a végrehajtási árverés előtti három évnél nem régibb időből hátralékos, a tőke ranghelyén jut kielégítésre. Ez amannál kisebb. A kettő közötti különbözetet az elárverezett jelzálog vételárának azon netaláni maradékából kell kielégíteni, a mely a jelzálogos tőkék és az ezekkel sorozott járulékok fedezése után megmarad.[5]

A jelzálogi követelés érvényesítése körül felmerült per- és végrehaj-

[1] Azért az új osztr. telekk. törv. 14. §-a a kamatlábnak a tőkével együtt leendő bejegyzését határozottan rendeli. V. ö. Exner i. m. 267. l.
[2] 1881: LX. t.-cz. 192. §. és 1895: XXXVI. t.-cz. 1. §.
[3] 1883: XXV. t.-cz. 19. §. — V. ö. osztrák polgári törvénykönyv 1480. §.
[4] A Curia 17. számú telj. ü. döntvénye.
[5] Lásd Imling: Kamatkövetelés kielégítése a végr. árverésen eladott ingatlan vételárából (Ügyv. lapja 1901. évi 41., 47., 48. sz.)

tási költségek a tőkekövetelésnek szintén járálékai. A jelzálogi igény tehát ezekre is kiterjed úgy, mint az el nem évült kamatra. A jelzálogjogok összeütközésének és a jelzálog elégtelenségének esetére itt is máskép áll a dolog. Erre az esetre a költségek a tőke ranghelyén nem, hanem ott, a hol azok fedezésére bizonyos biztosítéki összeg erejéig történt a zálogjog bekeblezése, és ha ez nem történt, az összes tehertételek fedezése után netalán fenmaradó vételári részből nyernek kielégítést.[1]

7. §. Az egyetemleges jelzálogjogok.

Ha ugyanazért a követelésért a jelzálogjog több zálogtárgyra, azaz két vagy több telekkönyvi jószágtestre, vagy jelzálogi követelésre jegyeztetik be, ez által egyetemleges jelzálogjogok keletkeznek, a melyeknél fogva a hitelező arra van jogosítva, hogy egész követelésének a zálogtárgyak bármelyikéből leendő kifizetését saját tetszése szerint kivánhassa.[2] A több zálogtárgy közül az egyiket fő, a többieket mellékjelzálognak nevezzük. Ez a megkülönböztetés azonban nem materiális, hanem csak formális hatálylyal bír, a mennyiben csak a nyilvántartás és kezelés szempontjából van felállítva.[3] A kielégítésre a megkülönböztetésnek nincs befolyása, mert a hitelező semmi sorrendhez sincs kötve, hanem tetszése szerint, akár előbb a fő-, akár előbb az egyik vagy a másik mellékjelzálogból szerezhet magának kielégítést.

Az egyetemleges jelzálogjognál e szerint a követelés egész összegét jegyzik be minden zálogtárgyra; ennek daczára azonban a követelés egy és osztatlan marad. Ebből kifolyólag az egy jószágtestre bejegyzett jelzálogjog külön sem át nem ruházható, sem meg nem terhelhető. A jelzálogjogot csak valamennyi egyetemlegesen terhelt zálogtárgyra nyerhetni; mert ez esetben a jelzálogtárgy oly követelés, a mely egész összegével van a külön jószágtestekre bejegyezve.[4]

Az egyetemleges jelzálogjoggal terhelt jószágtestek vagy egy vagy több személynek lehetnek tulajdonában; többnek, a mennyiben többen akár mint adóstársak, akár mint adós és kezes, akár végre mint kezestársak kötötték le ingatlanaikat jelzálogúl.

Ha a hitelező ily esetben nem az adós, hanem egy harmadik személy ingatlanából szerez magának kielégítést, kérdés, hogy mily joga van a harmadiknak az adós ingatlanára, illetve a jelzálogilag terhelt másik ingat-

[1] 1881: LX. t.-cz. 192. §. Az árverés hirdetésének és foganatosításának költségei előnyös tételek (189. §. *a)* pont), nem mint a tőkekövetelés járulékai, hanem mint olyanok (mintegy tömegköltségek), a melyek a vételár előállítására voltak szükségesek. — Lásd Imling i. m. 372. l.
[2] Telekk. rend. 108. §.
[3] Erről alább a telekkönyvek vezetéséről szóló részben bővebben lesz szó.
[4] V. ö. Halmosy i. m. 37. lap.

lanra nézve. Hogy az adós ellen viszonkereseti joga van, az kétségtelen; de érvényesítheti-e viszonkereseti jogát olyképen, hogy követelésének kielégítését az adós ingatlanára egyetemlegesen bekebelezett jelzálogjog rangsorozatában követeli? Vannak, a kik ily esetben a személyi egyetemlegesség viszonyát a dologi egyetemlegességre alkalmazhatni vélik,[1] és azt vitatják, hogy a fizető egyetemleges adóstárs az egyetemlegesen lekötött másik jelzálogból a bekeblezés rangsorozatában követelhet kielégítést. Ez azonban nem áll. A fizető a fizetés által tartozását törlesztette, nem pedig a követelést váltotta magához. A követelés a fizetés által megszünt, és a fizetőnek nincs semmi czíme a jelzálogkeresethez, hanem csak az egyetemleges jelzálogjogtól független keresete van adóstársai ellen.[2]

További kérdés, vajjon oly esetben, a mikor egyetemlegesen lekötött jelzálogtárgy kerül árverés alá, s a hitelező abból kielégítést nyer: a jelzálogjog kitörléséből származott előny csak a többi zálogtárgyra bekebelezett hitelezőknek válik-e javára, avagy az eladott ingatlanra bekebelezett és a vételárból ki nem elégített hitelezőknek van-e a többi egyetemlegesen terhelt jószágtestekre viszonkeresetük?

Felmerült oly vélemény,[3] hogy ha egy követelési összegért több zálogtárgy van lekötve, mindegyik az egész összegért szavatol; ha azonban egy zálogtárgyból az egész tartozás kielégíttetik, e zálogtárgy tulajdonosának épen úgy, mint az adóstársnak viszonkereseti joga van a többi tulajdonos ellen, illetve a többi jószágtesten. Minthogy pedig az előző jelzálogos hitelező kielégítése a többi hitelezők javára szolgáló reális alapot elvonta: ők tulajdonképen azok, a kik az első helyen bekebelezett hitelező kielégítéséhez járultak, a kik tehát szenvedett sérelmük aránylagos megtérítését követelhetik azokon a jelzálogos hitelezőkön, a kikre előny származott abból, hogy a tartozás az ő biztosításukra szolgáló alapból törlesztetett.

E nézet ellen többen felszólaltak;[4] és valóban bármily méltányos legyen is az, a telekkönyvi rendszer alapelveivel össze nem egyeztethető. A telekkönyvi rendszer elve, hogy az előző jelzálogjog törlése esetén a többiek előre lépnek. Az, hogy e törlés mi módon történt, nem tesz különbséget, és ennélfogva az egyetemleges jelzálogviszony sem vonhatja maga után a szabály mellőzését. Másrészt a későbbi hitelező látta az őt megelőző

[1] Így Aussez: Handbuch über das Tabularverfahren 19. l. Gönner: Commentar zum bairischen Hypothekenrecht. I. 172., 208., 365. lap.

[2] «Durch die Zahlung der ganzen Schuld von Seite desjenigen, der hiezu verpflichtet war, erlöschen sofort auch die persönliche Forderung und das Pfandrechht des Gläubigers, und können somit weder durch Cession, noch durch eine Singular-Succession auf den zahlenden Pfandschuldner übergehen.» Bécsi legf. itélősz. 1858. jul. 13.

[3] Zeitschrift für die österr. Rechtsgelehrsamkeit 1839. évfoly. 3. füz. 130. lap.

[4] Füger i. m. 183. l. Stubenrauch i. m. 596. l. Kirchstätter i. m. 224. lap.

tehertételt és tudta, vagy tudnia kellett, hogy ennek az abban feltüntetett hitelező esetleg ő előtte szerezhet kielégítést; s így ha ennek eljárása sujtotta őt, ebből viszonkereseti jog az ő részére nem származik.

Más az eset akkor, ha az egyetemlegesen terhelt jószágtesteket mind elárverezik. Mikor az egyetemleges jelzálogjoggal terhelt több jószágtest elárverezése után a befolyt vételár felosztása nem egyidejüleg történik, az egyetemleges jelzálogjoggal biró hitelezőt nem lehet korlátozni abban, hogy követelését egészben abból a vételárból vegye fel, a mely előbb kerül felosztás alá, és követelésének csupán aránylagos részét sorozván, nem lehet annak az esélynek kitenni, hogy többszörös biztosíték daczára a követelés egy részét veszítse. Máskép áll a dolog, a mikor az egyetemleges jelzálogjogokkal terhelt jószágtestekből befolyt vételár egyidejűleg kerül felosztás alá; mert habár áll az, hogy a hitelezőt egyetemleges jelzálogjogának mikénti leendő érvényesítésében a későbbi hitelezők nem korlátolhatják, ebből még sem következik, hogy ő a kielégítés módját kényekedve szerint, tekintet nélkül a többi hitelezőkre választhassa és változtathassa; hanem ellenkezőleg az, hogy ott, a hol az ő érdeke amazok érdekével hátrány nélkül kiegyeztethető, ennek útjába akadályokat ne gördítsen. Végre az egyetemleges jelzálogjoggal biró hitelező is csak kielégítést követelhet. Hogy ezt az egyik vagy a másik birtokból kapja, ez reá nézve közönyös. Az egyikből inkább remélhet kielégítést, mint a másikból; de ha mind eladatta, az egyikből befolyt pénz olyan, mint a mely a másikból befolyt.

Ezért az 1881 : LX. t.-cz. 190. §-a következőleg rendelkezik: «Ugyanazon telekkönyvi hatóság telekkönyveiben foglalt és egyidejüleg elárverezett több telekkönyvi jószágtestre bejegyzett követelések a kielégitési sorrendbe azon megjegyzéssel veendők fel, hogy a mennyiben az árfelosztás egyidejüleg történend, azon követelések, melyeknek teljes kielégítése aránylagos megosztás mellett is teljesíthető, a vételárakból aránylag lesznek kielégítendők. Ugyánezen szabály áll azon jelzálogi követelésekre is, a melyek valamely közös ingatlannak több tulajdonostársat illető hányadát terhelik.»[1]

[1] Tájékoztatóul szolgáljon a következő példa:

Árverés alá került:	*A.*	*B.*	*C.*	jószágtest.
Befolyt vételár:	5000 K	2000 K	3000 K	

Terheli: *P.* javára egyetemlegesen mind a három birtokot: 3000 K. — Ezen kívül az

A. birtokot	*B.* birtokot	*C.* birtokot
K. javára 2000 K	*L.* javára 1000 K	*Y.* javára 200 K
D. « 1000 «	*M.* « 600 «	*Z.* « 600 «
E. « 5000 «	*X.* « 800 «	*Q.* « 500 «

A felosztás alapjául arra nézve, hogy a *P.* javára mind a három jószágtestre egyetemlegesen bekebelezett 3000 K a befolyt vételárból mily arányban elégíttessék ki, következő arányszámítás szolgálna: Mind a három vételár összesen tesz 10.000 K-t, ennélfogva

«Ha pedig a jelzálogilag biztosított követelés egyidejűleg árverés alá nem került más ingatlant, vagy valamely közös ingatlannak más tulajdonostársat illető, de el nem árverezett hányadát is terheli: az a vételárból a hitelező kívánsága szerint egészben vagy részben elégítendő ki.»

Egyébként a jelzálogjogra, a jalzálogi igény érvényesítésére és kiterjedésére mondottak az egyetemleges jelzálogjogra is állanak. A jelzálogi

1. 10.000 : 5000 = 3000 : x = 1500 K
2. 10.000 : 2000 = 3000 : x = 600 «
3. 10.000 : 3000 = 3000 : x = 900 «

s így kap *P.* ... ... az *A.* birtok vételárából 1500 K-t
a *B.* « « 600 «
a *C.* « « 900 «

mi kiteszi a ... ... 3000 K-t.

Ezt tehát előlegesen ki kell utalványozni az egyetemlegesen bekebelezett jelzálogos hitelező részére; a fenmaradó összegeket pedig minden jelzálogtárgynál külön az egyes bekebelezett hitelezők kielégítésére kell a bekeblezés sorrendje szerint fordítani, vagyis az adott példában:

Az *A.* jószágtest... ... . 5000 K vételárából
levonván az: 1500 « erre eső részt.
marad 3500 K, ebből kap:
K. 2000 K-t.
D. 1000 «
E. pedig kapja a megmaradó 500 K-t.

Hasonlóan a többi jószágtestekre nézve.

Ez a kulcs helyesebb, illetve a telekkönyvi rendszer alapelvének megfelelőbb más hason czélból felállított felosztási tervezeteknél. Ilyen p. o. a bajor jelzálogtörvényben felállított «Societäts-Theorie», mely szerint az összes vételárakat egyesítik és az egyetemlegesen bekebelezett hitelező kielégítése után, a többi hitelezőket a bekeblezés sorrendje szerint elégítik ki, tekintet nélkül arra, hogy eredetileg melyik jószágtestre voltak bekebelezve. Helyesen jegyzi meg Kopetzky, (Zeitschrift für österr. Rechtsgelehrsamkeit 1836. évi IV. foly. 206. lap), hogy ez a módszer sérti a különlegesség elvét, mely szerint a hitelező csakis a neki lekötött jelzálogból nyerhet kielégítést; itt az egyik jelzálogtárgyra bekebelezett hitelező kielégítetlen maradhat, míg a másik e jelzálogtárgyra be sem kebelezett hitelező kielégítést nyer. Ez a kérdés különben a külföldi szakirodalmat igen élénken foglalkoztatja, s az e szakasz során már említett műveken kívül, mint idevágókat felemlíthetjük: az «Archiv für die civilistische Praxis» czímü folyóiratban megjelent e tárgyú értekezéseket, így a XVIII. kötetben Guyet, a XLI. kötetben Simon, a XXXVII. kötetben Fontenay, a XLIII. kötetben Brackenhoeft, az LIII. kötetben Luden foglalkozik e tárgygyal. — Részletesen tárgyalja Windscheid is: Lehrbuch des Pandecienrechtes I. köt. 235. s köv. §-okban és Wangerow: Pandecten I. köt. 389. §-ban.

Érdekes és követésre méltó a német törvénynek (Gesetz betreffend die Zwangsvollstreckung i. d. unbewegliche Vermögen) az a rendelkezése, mely szerint ha valamely hitelező egy eljárás útján elárverezett több ingatlanból követelhet kielégítést, annak igénye a felosztási tervbe mindenik ingatlanra nézve csak a vételárak arányában megállapított összegben veendő fel. «Vételárnak ilyenkor csak az az összeg számítandó, a mely a megelőző összes igények kielégítése után fenmarad.» Lásd a törvény tervezetének ezen rendelkezés helyességét meggyőzőleg bizonyító indokolását (297. s köv. l.).

keresetre nézve csak annyit kell még megjegyezni, hogy miután az adós rendelkezési joga ebben az esetben is oly kevéssé van korlátolva, mint más esetekben: megtörténhet, hogy az egyik egyetemlegesen lekötött jószágtestet eladja, a minél fogva az egyetemlegesen lekötött jószágtestek egyikének vagy többjeinek tulajdonosa egyszersmind személyi adós, a másiké pedig csak jelzálogtulajdonos lesz. Hogy a hitelező szabad választási jogát ez a változás nem érinti, az a telekkönyvi intézmény természetéből folyik; valamint az sem szenved kétséget, hogy a hitelező úgy az egyenes adóst, mint a jelzálog tulajdonosát is, minden egyetemlegesen lekötött jószágtestből szerzendő kielégítés végett egy keresettel támadhatja meg. Csak a marasztalási kérelem lesz különböző: tartalma az lesz, hogy az egyik fizetésre, a másik csupán a végrehajtás türésére köteleztessék.

8. §. A jelzálogjog átruházása.

A jelzálogjog átruházása az e jog által biztosított követelés átruházásával kapcsolatosan történik. Csak kivételesen lehetséges, hogy fennállónak vélt, de tényleg fenn nem álló követelés átruházásának szine alatt csak a jelzálogjog ruháztatik át.[1] Az átruházás engedmény útján történik és hatálya abban nyilvánúl, hogy az eredetileg jogosított helyébe a szerző lép.[2] A ki a jogot átruházza, annak engedményező, a kire átruháztatik, engedményes, és a ki ellen a jog érvényesíthető, vagyis a kötelezettnek engedményezett a neve. Új jelzálogos hitelezővé tehát az engedményes lesz. Az engedményezés vagy jogügylet által, vagy birói határozat által[3] történhet.

A jelzálogos követelés átruházásánál is szabály, hogy az engedményest ugyanazok a jogok — de csakis azok — illetik, a melyekkel az engedményező bírt, és hogy ennélfogva az engedményes ellenében az enged-

[1] Lásd erre nézve Regelsberger i. m. 87. §. — A szabály a jelzálogjog járulékos természetén és a telekkönyv publicitása által védett jóhiszemű szerzés jogkövetkezményein alapszik.

[2] Igen el van terjedve a telekkönyvi hatóságoknál az a szokás, hogy engedmény esetén a «zálogjog tulajdonjogát» kebelezik be. Ez a helytelenség — a mely egyébiránt a telekkönyvi hivatalok számára kiadott utmutatásban is feltalálható — arra a feltevésre adhat alapot, hogy maga a jelzálogjog, nem pedig a jelzálogos követelés az átruházás tárgya. — Az újabb telekk. utasítások már a követelés engedményezésének bejegyzéséről szólnak. Pl. 1893. évi 14665. sz. rend. 138. §.

[3] Birói határozattal történik az engedményezés az 1881 : LX. t.-cz. 123, §-a értelmében, midőn a lefoglalt követelés a végrehajtatóra átruháztatik; valamint a 129. §.-hoz képest, midőn a lefoglalt követelés birói árverésen értékesíttetik. Az érverési vevő a viszteher melletti engedményes jogaiba lép. Ha a lefoglalt követelés biztosítására a jelzálogjog telekkönyvileg bejegyezve van, az átruházás telekkönyvi bejegyzés, illetve a hitelező személyében történt változás kitüntetése végett az illetékes telekkönyvi hatóság hivatalból megkerestetik. — Lásd Imling i. m. 237., 248. s köv. l.

ményezett ugyanazokat a kifogásokat érvényesítheti, a melyeket az engedményező ellen érvényesíteni jogosítva volt. Ez a szabály azonban tekintettel a telekkönyvi intézményre, igen fontos változást szenved annál az elvnél fogva, hogy mindazt a jogot, a mely a telekkönyvbe be van jegyezve, tehát a jelzálogjogot is fennállónak kell tekinteni mindaddig, a míg a telekkönyvből ki nem törlik.[1] Ebből folyólag a jelzálogos követelésre nézve jóhiszemű engedményes ellen az adós nem érvényesítheti a fizetést vagy beszámítást, s illetve azt, hogy a jelzálogjog ez által megszünt; s azért azt az engedményes, habár a fizetés megtörténte után is a nyilvánkönyvbe bízva jóhiszeműleg szerezte meg, érvényesíteni jogosítva van.[2] A fizetés az adósnak csak a telekkönyvön kívüli kötelezettségén változtat, vagyis annyiban, hogy személyes kötelezettsége megszünt, az engedményes csakis a jelzálogból szerezhet magának kielégítést, az adós más vagyonához azonban nyúlni nem áll jogában.

Ebből azonban nem következik, hogy az engedményesnek megtámadhatlan joga volna; mert nemcsak az engedményezési jogviszonyból, hanem magának a jognak keletkezésére és érvényére nézve tehető kifogások is érvényesíthetők ő ellenében.

Ezek a kifogások tehát:

a) olyanok, a melyek az engedményezési jogviszonyból származnak.

Ennek következtében az engedményezett megtámadhatja magát az engedményező szerződést, tekintettel az engedményező cselekvőképességére, p. o. hogy az az engedmény kiállításakor gondnokság alá volt helyezve; továbbá megtámadhatja a szerződés valódiságát és létrejöttét, s

[1] Telekk. rend. 62. §., osztr. ptkv 469, §. Lásd az 1893. évi 19665. sz. rend. 138. §-át, mely szerint a különben törlendő jelzálogjognak engedményi bekeblezéssel átruházott részét nem szabad törülni.

[2] Ugyanezt vitatja Füger von Rechtborn is (i. m. 103. s köv. l.) de az osztrák törvény szakaszainak egybevetése által keres erre bizonyítékot, és a felhozottak között legtöbb súlyt arra fektet, hogy miután a ptkönyv 1443. §. szerint a telekkönyvbe bejegyzett követelés ellen a beszámítás kifogása helyt nem foghat, a beszámítás pedig az 1483. §. szerint azonos a fizetéssel: tehát a fizetés kifogásának sem lehet helye. — Szükségtelen a tétel bizonyítékait ily kerülő uton keresni. Elég világos erre nézve a törvénykönyv 469. §-ának az a szabálya: «hogy a jelzálogos jószág mindaddig lekötve marad, míg az adóslevél a nyilvánkönyvből ki nem törültetik.» Mert habár némelyek vitatták, hogy az ebben a szakaszban kimondott lekötöttség csak formális és hogy azért az adósság törlesztésével annak minden hatálya megszünik, ezek ellenében helyesen jegyzi meg Stubenrauch, hogy ez az állítás jogi szörny (i. m. I. k. 655. l.); és találóan mondja Winiwarter (i. m. II. k. 284. l.), hogy ez esetben nem mondott volna mást a törvényhozó, mint azt, a mit úgy is mindenki tud, hogy t. i. az adóslevél mindaddig bekebelezve marad, míg ki nem törlik; és azért, hogy ez a szakasz csakis ekként értelmezhető, magának a szakasznak szövegéből régen bebizonyítottnak tekintik.

vitathatja annak színlelt voltát. Önként érthető, hogy mindezeket a kifogásokat az engedményezettnek bizonyítania kell.

Kérdés, hogy ha az átruházás viszteher nélkül, tehát ajándékozásképen történt, vagy ha a szerződés színlelt volta bebizonyodván kiderül, hogy azt valódi minősége szerint ajándékozó szerződésnek kell tekinteni: vajjon az engedményezett ellenvetheti-e, hogy a viszteher nélküli átruházás már a tartozás törlesztése után történt, s így azt a megajándékozott az ő kárára nem érvényesítheti?

E kifogás érvényesíthetése mellett felhozzák, hogy a telekkönyvi intézmény nem szolgálhat eszközül arra, hogy jogtalan nyereség czéljaira kizsákmányolják;[1] annak ellenében pedig azt, hogy különös volna állítani, hogy valaki valamit ajándékoztat magának, a nyilvánkönyvbe vetett bizalomban, s ebben megcsalódott.[2] A nálunk e részben ma is hatályos osztrák ptkönyv a viszteher mellett és az a nélkül történt átruházásokra nézve nem tesz különbséget, tehát a mondott esetre is áll az, hogy a jelzálog mindaddig lekötve marad, a míg a jelzálogot ki nem törlik. Ezért az, ha vajjon viszteher mellett történt-e az átruházás vagy sem, az engedménynél nem tesz különbséget; és az engedményezett ezt a kifogást, ha az engedményezőnek a jelzálogos követelést az átruházás előtt ki is fizette, az engedményes ellenében nem érvényesítheti.[3] A kifogások:

b) olyanok, a melyek magának a jognak keletkezésére vagy érvényére vonatkoznak; mert akkor, a midőn a törvény kimondja, hogy a jelzálogjog csak kitörlés által enyészik el, mindig felteszi, hogy az eredetileg érvényes volt, és csak azt zárja ki, hogy ha érvényesen keletkezett, annak fizetés által történt megszüntét vitatni lehessen harmadik jóhiszemű szerző ellen, a bejegyzés fennállásának daczára.

Érvényesíthetők tehát az engedményes ellen mindazok a kifogások, a melyek erre vonatkozólag az eredeti hitelező ellen érvényesíthetők lettek volna.[4] Kivétel a beszámítás (compensatio) kifogása; mert az osztr. ptkönyv 1443. §-a szerint: »valamely a nyilvánkönyvbe bejegyzett hitelező ellen beszámítás kifogása csak akkor érvényesíthető, ha az a követelésnél a nyil-

[1] Pratobevera: Materialien VIII. k. 347. lap.

[2] Unger: Die materielle Seite des Instituts der öffentlichen Bücher (Österr. Gerichtszeitung 1868. évf. 102. l.), ki is e részben a »geschenkter Gaul« példaszóra, mint a nép érzékére hivatkozik.

[3] Több törvényhozás csak a viszterhes szerzést védi a kifogás ellen. Lásd Regelsberger i. m. 436. l. De ha tekintettel vagyunk arra, hogy a jelzálog tulajdonosa megóvhatja magát a megszünt követelésre nézve bejegyzett jelzálogjog kitörültetése által; és ha figyelembe veszszük, hogy sokszor nehéz annak a megállapítása, hogy valamely jogügylet ajándékozás-e vagy sem; valamint azt is, hogy a megajándékozott személy gyakran jogtalanul károsodnék, ha megfosztatnék a jóhiszeműen s a telekkönyvbe helyezett bizalommal kapott szerzeménytől: akkor a szövegben felállított szabályra kell hajolnunk. Lásd Exner: Publicitäts-Princip 63. s köv. l., Stobbe i. m. II. 396. l.

[4] Lásd a jelzálogkeresetről szóló szakaszt.

vánkönyvbe be lett jegyezve,[1] vagy az engedményesnek az engedményezés alkalmával tudtára adatott».

c) Végül érvényesíthető az engedményes ellen az elévülés kifogása, de csak az osztr. ptkönyv 1500. §-ának korlátai között, mely szerint az elévülés által szerzett jog annak, ki a nyilvánkönyvekbe biztában valamely jogot még annak bekeblezése előtt szerzett meg, kárára nem válhat; tehát csakis abban az esetben, ha az engedményes arról, hogy a jog elévült, magának tudomást szerezhetett.

3. §. A jelzálogjog megszünése.

A jelzálogjog egész lényegénél és minőségénél fogva különbözik minden más dologi jogtól, s ez a különbség leginkább a jog megszünésénél nyilvánúl. Míg a többi dologi jogok az önállóság s állandóság jellegét viselik magukon, a jelzálogjog nem önálló jog, mely czélját önmagában találná, s rendszerint megszünik, ha megszünik a követelés, a melynek biztosítása végett lételt nyer. És míg a többi dologi jognak állandó tárgya van, és a dolog fölötti maradandó uralomra van irányozva: a jelzálogjog egyszeri érvényesítés által teljesen megszünik, a kielégítés egyszeri ténye által rendszerint megszünik a jog léte.[2] A jog megszünése tehát itt nem áll úgy, mint más dologbeli jogoknál abban, hogy a dolog feletti jogos uralom másra száll át, hogy a jog urat cserél, hanem az megszünik lenni, teljesen elenyészik.

A jelzálogjog megszünésének módjai a következők:

1. Ha az elzálogosított dolog elpusztúl, vagy ha a hitelező jelzálogjogáról lemond, a zálogjog megszünik; de maga a követelés megmarad.[3]

a) Az első eset, a jelzálog elpusztulása az ingatlanokra nézve ritkán, csak akkor fordul elő, ha a jelzálog elemi csapás, p. o. tűzvész, árvíz által, vagy szándékos lebontás által egészen megszünik, vagy legalább régi helyzetében megszünik lenni. Azonban, ha az elpusztult épületet helyreállítják, vagy ha az áradás által értéktelenné vált telek újra haszonhajtóvá válik, a jelzálogjog újra feléled; mert ez az esemény nem szolgáltat alapot arra, hogy a jelzálogjog a telekkönyvből kitörültessék,[4] hanem csak a jelzálogjog

[1] A bejegyzés módja nincs meghatározva. Több tekintélyes osztr. jogász (így Winiwarter i. m. V. k. 122. l. Stubenrauch i. m. II. k. 557. lap) véleménye szerint ennek az ellenkövetelés feljegyzése által kell történnie, mert ily esetben nem új jog szerzéséről, hanem csak a meglévő viszony nyilvántartásáról van szó, s tulajdonképen az a czél, hogy ez a viszony harmadik személyek előtt nyilvánossá tétessék.

[2] Unger: System I. k. 531. lap.

[3] Osztr. polg. törvk. 467. §.

[4] V. ö. Nippel: Erläuterungen III. 518. l., Regelsberger i. m. 471. l., Stobbe i. m. 402. §., Herczegh i. m. 121. l. A leégett épületre bekeblezett jelzálogos hitelezők az 1881 : LX. t.-cz. 66. §-a szerint vagy a kárbiztosítási összegre érvényesíthetik kielégítési jogukat, vagy azt követelhetik, hogy az az összeg az épület helyreállítására fordíttassék.

teljes mérvben való érvényesítését akadályozza. A jelzálogjog, a mely csak törlés által enyészik el, ily esetben elenyészettnek még nem tekinthető. Szünetelhet érvényesítésének lehetősége részben vagy egészben, de a jelzálogjog fennáll és a körülmények változtával teljes mérvben új érvényt nyerhet. Elenyészik a jelzálogjog:

b) ha a hitelező arról lemond. Elvül szokták felállítani, hogy a lemondás harmadik személyek kárára nem lehet, és ebből több jogi író különböző következtetésekre jutott. Így azt állítják, hogy miután oly esetben, ha az adósságért valaki kezességet vállalt, a hitelező nincs jogosítva a jelzálogjogról lemondani:[1] a telekkönyvi hatóságnak, ha a kezességi viszonyról az adóslevél tartalmából vagy másként hivatalos tudomása van, a lemondásra alapított törlési kérvényt el kell utasítania.[2] Ez az álláspont azonban tarthatlan. A jelzálogjog dologi jog, a melylyel a jogosított rendelkezik; a kezesség kötelem, a mely csak az egyes szerződők közötti személyes jogviszonyokat s az ezekből eredő jogokat és kötelezettségeket szabályozza, a melynek azonban a dologi jogra kihatása nem lehet. Ha a törvény a hitelezőnek megtilt valamely cselekményt, és ő ezt mégis megteszi, az okozott kárért teljes elégtétellel tartozik, de a személyes viszonyok és az ezekből folyó kötelezettségek vizsgálata nem tartozik a telekkönyvi hatóság hatáskörébe. A telekkönyvi jog nem is teszi ezt kötelességévé; sőt ellenkezőleg a telekk. rendelet 81. §-ának *d)* pontja szerint a nyilvánkönyvi jog föltétlen kitörlésére elegendő a jogosított hitelezőnek abbeli nyilatkozata, hogy ő a törlésbe beleegyezik; a törlés tehát e nyilatkozat alapján történik,[3] és ez a törlés alapjáúl feltétlenűl elég. Annak feltevésére, hogy a rendelet kezesség esetére ez alól kivételt kivánt volna tenni, nem csak hogy nincs támpont, hanem az ellenkezőt a most idézett 81. §. határozott rendelkezésén kívül az is tanusítja, hogy a rendelet oly esetekben, a mikor kitörlésnél mások jogait megóvni kívánja, így a mikor a jelzálogos követelés alzálogjoggal van terhelve (79. §.), ennek határozott kifejezést ad, ugyanezt pedig a kezesség esetére nem teszi. A kezes dolga tehát, hogy ha a személyes viszonyban kellő biztosítékot nem talál, reális biztosítékot igyekezzék magának szerezni. Mások ismét azt vitatták, hogy az egyetemleges jelzálogjogok egyikéről a hitelező csak abban az esetben mondhat le, ha a jelzá-

[1] Stubenrauch i. m. I. k. 648. lap.
[2] Ezt a nézetet hazai irodalmunkban is megvitatták. Jelesül Könczöl József az 1871. évi «Törvényszéki Csarnok» 70. számában iparkodik megvédni, míg Póka Kálmán ugyanazon lap 85. számában elég találó érvekkel támadja.
[3] Miután a törlés csakis ennek alapján történik, az adóssági okiratot, a melyből a kezességi viszony kitünnék, be sem szokták mutatni. A telekk. rend. 127. §-a szerint pedig a telekkönyvi kérvény elintézésével csak a kérvényt, ennek mellékleteit és a telekkönyvet kell figyelembe venni. Az adóslevél, a mely hivatalos másolatban az irattárban van, gyakran nem nyujt felvilágosítást a kezességről, a melyet talán külön okirattal vállaltak.

logok mind egy személy tulajdonai és azok, a melyeken a jelzálogjog érvényben marad, későbbi jelzálogjogokkal nincsenek terhelve.[1] Ez a nézet is téves, és ellenkezik az egyetemlegesség fogalmával. A hitelező, a kinek minden esetben szabad választása van arra nézve, hogy a jelzálogok melyikéből szerezzen kielégítést, még inkább kell, hogy jogosítva legyen arra, hogy a néki biztosítékul szolgáló jelzálogok valamelyikéről lemondhasson.[2]

2. A jelzálogjog megszünik azzal az idővel, a melyhez kötve volt, a mi főleg biztosítéki jelzálogjognál fordúlhat elő; valamint megszünik az elzálogosítónak a jelzálogra való ideiglenes jogával is, ha ez a körülmény a hitelező előtt tudva volt, vagy a nyilvánkönyvből tudva lehetett.[3] Így szünik meg pl. a haszonvételi jogra szerzett jelzálogjog.

3. A tartozás lefizetése önmagában a jelzálogjog megszüntetésére nem elegendő, és a jelzálogos jószág mindaddig lekötve marad, a míg a jelzálogjogot a nyilvánkönyvből ki nem törülték.

Az adósnak tehát, ha tartozását lefizette, joga támad a jelzálogjog kitörlését kérni; de ha elmulasztja a kitörlésre szükséges okiratot, a törlési engedélyt megszerezni és a kitörlést kérni, akkor a jelzálogjog fennáll, és ez esetben bizonyos tekintetben az önállóság jellegét ölti magára. Ezt az önállósági jelleget némelyek oda magyarázták, hogy a jelzálog tulajdonosának (az adósnak) joga van a ki nem törült jelzálogjogra új kölcsönt felvenni,[4] mit mások szerint csak akkor tehet, ha előbb a jelzálogjogot magára ruháztatja.[5] E nézet védőinek érvelése lényegileg az, hogy miután az adóst arra senki sem kényszerítheti, hogy a saját ingatlanát terhelő jelzálogjogot kitörültesse, ha azt másra ruházza is át, ez által a jelzálogos későbbi hitelezők jogsérelmet oly kevéssé szenvednek, mint ha a hitelezővel a befizetési határidő meghosszabbítása iránt egyezséget kötött volna, vagy ha a jelzálogos hitelező ruházta volna át zálogjogát harmadik személyre. Ez ellen szól, hogy a jelzálogjog az osztrák jog szerint accessorius jog; hogy a törvényben tett kivétel a nyilvánkönyvek és harmadik jóhiszemű személyek érdekében történt, és hogy annak lényege abban áll, hogy a már

[1] Ily véleményben van Nippel (Erläuterungen III. köt. 524. lap).

[2] A telekk. rend. 106., úgy az 1881 : LX. t.-cz. 192. §-a szerint a hitelezőt épen a jelzálogjog egyetemleges volta jogosítja fel arra, hogy egész követelését akár csak az egyik jószágtestből is elégítse ki; a telekk. rend. 117. §-a pedig egyenesen feltételezi az ily lemondás lehetőségét. Különben ez a nézet ma már általánosan el van fogadva. Lásd Stubenrauch i. m. 649. l.

[3] Osztr. ptkv. 468. §.

[4] Ezt a nézetet védi Nippel i. m. III. köt. 533. s köv. lap s a mi íróink között újabban életre hívta azt Herczegh: «a telekkönyvi rendtartás» czímű művében 209. és 273. lap. Lásd ellenében Rupp Zsigmondnak az 1873. évi «Magyar Themis» 29. számában írt birálatát s erre Herczeghnek ugyanazon lap 34. számában, nézete mellett írt válaszát. Művének második kiadásában azonban Herczegh egészen mellőzte ezt a kérdést.

[5] Igy Kopetzky (Zeitschrift für öst. Rechtsgelehrsamkeit 1846. I. k. 185. l.) és Stubenrauch i. m. I. k. 657., 658. lap. Ezek ellen Unger: System I. köt. 533. l.

különben megszünt jogot a harmadik jóhiszemű jogszerzők, de csakis ezek irányában még fennállónak tekintjük,[1] és mihelyt ez az indok megszünt, a kivételes helyzet indokának is meg kell szünnie. Ezért mai jogunk szerint az a szabály, hogy a fizetés daczára ki nem törült jelzálogjognál fogva csak azok a harmadik személyek érvényesíthetnek jogokat, a kikre a még fennállónak tekintendő jogot átruházták, vagy a kik arra alzálogjogot szereztek.[2]

4. Rendszerint megszünik a jelzálogjog a jelzálognak a követelés kielégítésének czéljára történt eladása következtében.[3]

NEGYEDIK FEJEZET.

A szolgalmak.

1. §. A szolgalmak[4] fogalma és felosztása.

Az idegen dolgot terhelő jognál fogva idegen személy gyakorol más dolgában oly jogot, a melynek gyakorlása különben csak a tulajdonost illeti. A tulajdonos joga többé-kevésbbé lehet korlátolva, és viszont az idegen személynek másnak a dolgán kisebb-nagyobb használati joga lehet,[5] a melyet a tulajdonos tűrni köteles, vagy a melynél fogva abban kell hagynia oly cselekményt, a melyhez tulajdona alapján különben joga volna. Az idegen személynek ez a joga: a szolgalom.[6]

[1] V. ö. Unger: System I. k. 531. lap.

[2] Ezt tartja ma az osztrák jogászok nagyobb része. Így Winiwarter i. m. II. köt. 282. l., Kirchstätter i. m. 633. l., Unger: System I. köt. 531., 533. l. s úgy látszik Exner is Publicitäts-Princip 43. lap.

[3] Ez a jelzálogjog végczélja. L. Regelsberger i. m. 475. l. Vannak a szabály alul kivételek. Ilyen az 1881 : LX. t.-cz. 183. §-a szerint fenmaradó jelzálogjog; és ilyenek az 1876 : XXXVI. t.-cz. 14. §-a szerint a jelzáloghitelintézetek által megvett ingatlanokon fenmaradó jelzálogjogai. Oly esetben pedig, a mikor magán az ingatlanon megszünik a jelzálogjog, lehetséges mégis, hogy a jelzálogjog lényeges része, a kielégítéshez való jog megmarad az ingatlannak értékére. L. Plósz S.: A kir. Curia 50. számú döntvénye» (Jogi Szemle 1891. 552. l.).

[4] Hazai (1848 előtti) jogunk szerint a szolgalmak önálló jogi alakulást nem nyertek, de tényleg megvoltak és birtokosaik az azok gyakorlatában való meghábprítás ellen védelemben részesültek. Lásd Kutsera: «A rövidútu visszatétel» czímű, 1837-ben megjelent munkáját. A szabad királyi városokban valóságos szolgalmak voltak, mint azt dr. Wenzel G.: «Visszapillantás az előbbi m. kir. curiának működésére» czímű akadémiai értekezésében (81. s köv. lap) a felhozott curiai itéletekkel kétségbevonhatatlanul bebizonyította.

[5] V. ö. Unger: System I. k. 528. lap.

[6] Az osztr. ptkv. 472. §-a a szolgalmi jogot így határozza meg: «A szolgalom joga által a tulajdonos köteleztetik másnak hasznára a maga dolga tekintetében valamit tűrni vagy elmulasztani». Azonban ez a meghatározás ily általánosságban minden idegen dolgon való jogra, p. o. a zálogjogra is

A szolgalom tehát a tulajdonosra nézve negativ hatású, a mennyiben annál fogva nem köteles valamely positiv cselekvésre másnak javára, hanem csak annak türésére, hogy másnak cselekvényei által tulajdonának gyakorlata valamely tekintetben korlátoltassék.

A szolgalmak vagy telki szolgalmak vagy személyi szolgalmak.

A telki szolgalom az, a mely az egyik telket terhelően egy másik telek előnyösebb vagy kényelmesebb használata végett a mindenkori tulajdonost illeti.[1]

A telki szolgalom tehát két telket feltételez, a melyeknek egyikéhez a másikon való bizonyos használati jog van kötve. Azt a telket, a melylyel a használati jog össze van kötve, uralkodó teleknek, a másikat, a melyen az uralkodó telek tulajdonosa a jogot gyakorolja, szolgáló teleknek nevezzük.[2]

A telki szolgalmak ismét mezei és házi szolgalmakra oszlanak. Ha az uralkodó telek mezei gazdaságra van szánva, akkor az avval összekötött szolgalom mezei szolgalom; ha pedig az uralkodó telek más használat tárgyául szolgál, akkor az azt illető szolgalom házi szolgalom. A szolgalom minőségét tehát mindig az uralkodó telek minősége határozza meg.[3]

A telki szolgalmak sajátságai:

a) hogy mindig az uralkodó telek tulajdonával szállanak át, tehát a telektől elkülönítve át nem ruházhatók;

b) hogy az uralkodó telek számára valóságos előnyt kell nyujtaniok, legyen ez az előny valóságos anyagi haszon (p. o. a faizási vagy kőfejtési jog) vagy csupán kényelmi czél (p. o. a kilátás joga);

c) ebből következik, hogy mind az uralkodó, mind a szolgáló teleknek oly karban kell lennie, hogy a szolgalom gyakorlata lehetséges legyen.[4]

illik, mert itt is köteles a tulajdonos a zálogtárgy eladását tűrni, s a zálogtárgy állagának elpusztításától tartózkodni. V. ö. Unger: System 528. lap, 71 jegyzet alatt.

[1] Az osztrák törvény magyar fordításában a német szövegben előforduló «vortheilhaft» szó «hasznosnak» van fordítva, s a meghatározás ekként szól: «ha a szolgalom joga valamely telek birtokával annak hasznosabb vagy kényelmesebb használata végett köttetik egybe» (473. §.). Ámde így nem fejezi ki, a mit kifejeznie kell; mert előnyös lehet az is, a mi nem hasznos, p. o. a mi élvezetünkre vagy szórakozásunkra szolgál; erre a czélra pedig a szolgalom alkalmas. V. ö. Stubenrauch i. m. I. k. 661. l.

[2] Osztr. ptkv. 474. §.

[3] Így p. o. ha a község szélén fekvő házzal a szomszéd telken keresztül útszolgalom van összekötve, ez házi s nem telki szolgalom lesz, mert az uralkodó telek a ház. Ezzel a meghatározással az osztrák jog a római jog terén folyó nagy vitát döntött el. Lásd erről Kirchstätter i. m. 230. lap.

[4] Stubenrauch i. m. I. köt. 662—663. lap. V. ö. Kirchstätter i. m. 238. lap. — C. 1889. évi 628. sz. (Dtár XXII, 26.); az esővíznek a szomszéd telkére eresztés szolgalmáról csak akkor lehet szó, ha igazoltatik, hogy

Személyi szolgalom minden oly szolgalom, a mely nincs telekhez kötve, hanem közvetlenül meghatározott valamely személy előnyére szolgál.

A szolgalmak még tevőlegesek (affirmativa), és nemlegesek (negativa), ahhoz képest, a mint a szolgalomra jogosított más dolgán való valamely cselekvéshez nyer jogot (p. o. más ingatlanán átjárni), vagy csupán abból áll, hogy a tulajdonosnak valamely őt különben megillető jogot gyakorolnia nem szabad (p. o. a házat felebb nem emelni).[1]

2. §. A szolgalom megszerzése.

Mint minden dologi jognak, úgy a szolgalomnak megszerzéséhez is az osztrák polg. törvénykönyv szerint szerzési czím és szerzési mód szükséges.

A szolgalomhoz való jogczím szerződésen, végrendeleten, közös telek felosztásakor hozott birói itéleten,[2] vagy törvényen[3] alapszik.

A szolgalom oly ingatlanokra, a melyek a nyilvánkönyvekbe beiktatvák, az ezekbe való bejegyzés, más dolgokra átadás által szereztetik;[4] öröklés és birói árverés esetén azonban az örökség elfoglalása, illetve a birói leütés ténye által e jogot is épen úgy megszerzi az örökös, illetve a vevő, mint a tulajdonjogot, és azért azok a szabályok, a melyeket e tekintetben a tulajdonjog szerzésére nézve említettünk, a szolgalmi jogra nézve is állanak.

Megszerezhető továbbá a szolgalom elbirtoklás által, ha annak törvényes előfeltételei megvannak; és e részben is ugyanazok a szabályok nyernek alkalmazást, a melyek a tulajdonjogszerzésnél vannak előadva. Alkalmazást nyer tehát az osztrák ptkönyv 1500 §-a is, mely szerint az elévülés vagy elbirtoklás által szerzett jog annak, a ki a nyilvánkönyvekben bíztában valamely dolgot vagy jogot még annak bekeblezése előtt szerzett meg, kárára nem válhat; a miből következik, hogy annak az igatlannak, a melyen a szolgalmat gyakorolják, másra történt átruházása, a be nem fejezett elbirtoklást megszakítja.[5] Arra nézve azonban eltérők a nézetek, hogy

voltak a jog gyakorlására szükséges csatornák és készülékek. Ugyanígy: 1890. évi 1726. sz. (Márkus I. 15.).

[1] A többi, kisebb fontosságú felosztásokra nézve lásd Stubenrauch I. k. 663. lap.

[2] Osztr. ptkv. 480. §.

[3] Ezt az osztrák törvény a szerzési czímek között nem említi, pedig ez alapon sok esetben van szolgalmi jog szerzésének helye, pl. a nálunk sűrűn előforduló özvegyi jog alapján érvényesíthető haszonélvezet szolgalmánál. Az 1881 : XLI. t.-cz. 15. §-a szerint kisajátítás esetén a szomszéd ingatlanok használhatása végett az azokra vezető utakat, az átjárókat, hidakat stb. elő kell állítani. Lásd még az 1885 : XXIII. t.-cz. III. fejezetét és az 1888: XIX. t.-cz. 12. §-át.

[4] Osztr. ptkv. 481. §.

[5] *C.* 1889. évi 1408. sz. (Márkus I. 103.).

mily következménynyel jár, ha harmadik személy az elbirtoklás befejezte után, de a szolgalom bekeblezése előtt szerezte meg a szolgáló telek tulajdonát. Némelyek szerint az elbirtokolt szolgalom s szerző ellen nem érvényesíthető; mert ez a nyilvánkönyvben bizva szolgalom-mentesen szerezte meg a telek tulajdonát.[1] Mások — és az a helyes nézet — azt tartják, hogy a szolgalom, úgy mint a tulajdonjog, a telekkönyvi bejegyzés által nem létesül, hanem a már meglévő jog nyilvánvalóvá lesz; ha tehát a szerző a szolgalomról tudomással birt, nem hivatkozhatik arra, hogy az ingatlant tehermentesen szerezte meg. Ellene az elbirtokolt szolgalom, ha be sem volt jegyezve, hatályossá válik.[2]

A szolgalom bejegyzésének, akár legyen ez telki, akár személyes szolgalom, a telek. rend. 54. §-a szerint a terhelt ingatlan C. lapján van a helye.[3]

3. §. A szolgalom joghatálya.

Valamennyi szolgalom megegyezik abban, hogy a szolgalmi dolog tulajdonosa nem köteles valamit tenni, hanem csak másnak valamely jog

[1] Krainz az Österr. Gerichtsz. 1869. évi 13. számában.

[2] A bécsi legf. itélőszék egyik itéletében az osztr. ptkönyv 1500. §-át következő módon értelmezi: «A polg. törvk. tartalma tanusítja, hogy a törvényhozó annak szerkesztésénél nagy œkonomiával járt el, s jelentéktelen szók vagy tételek beleszövésétől tartózkodott, úgy hogy az értelmezésnél is minden beleszőtt szónak, vagy tételnek jelentőségét kell tulajdonítani. Az 1500. §. nem mondja, hogy az elbirtoklás és az elévülés általában mindenkinek, ki ennek bejegyzése előtt jogokat szerzett, nem árt, hanem e szavak: a nyilvánkönyvben bíztában láthatólag feltételezik, hogy a dolog és jog szerzése csak a nyilvánkönyv iránti bizalomban történt, és ez az a feltétel, mely alatt egyedül az elbirtoklás által szerzett szolgalom a szolgalmi telek új szerzőjének nem árthat. Ezen feltétel pedig nyilván hiányzik akkor, ha a szerző szemle által meggyőződött, vagy könnyen meggyőződhetett volna, hogy a szolgalom tényleg gyakoroltatik. Ily esetben a szolgalmi jószág megszerzője a nyilvánkönyv által már félre nem vezettethetik, s a nyilvánkönyvbe vetett bizalom egyedül már semmi esetre sem hitethette el vele, hogy egy tényleg s láthatólag gyakorlott szolgalom már nem áll fenn.» (Peitler gyüjteményében 309. és 310. sz. a., továbbá az Unger-Glaser-féle gyűjteményben 213. sz. alatt.) Hasonló álláspontot foglal el Randa (Österr. Gerichtsz. 1871. évi 39. sz.) és Strohal (i. m. 479. l.). Ugyanígy Zsögöd i. ért. — Birói gyakorlatunk is ezt az álláspontot foglalja el: C. 1885. évi 6916. sz. (Dtár XIV. 2041.), 1887. évi 7672. sz. (Dtár XVI. 153.), 1886. évi 5448. sz. (Márkus I. 100. l.), 1883. évi 7510. sz. (u. o. 101. s köv. l.).

[3] Exner (Das österr. Hypothekenrecht 222. l. [22] jegyzet alatt helyesnek tartja azt, hogy a telki szolgalomra nézve is csupán a terhelt ingatlan C. lapján történjék a bejegyzés; mert a szolgalomnak az uralkodó telekre való bejegyzése zavarokra szolgáltathat alkalmat, ha például a szolgáló telekről kitörülik, az uralkodó telken azonban bejegyezve marad. — A telekkönyvi betétekre vonatkozólag mindamellett az 1886: XXIX. t.-cz. 11. §-a és az 1888. évi 3834. számú igazságügym. rend. 8. §-a — mint alább látni fogjuk — másképen intézkednek, és pedig helyesen, «mert a teleki szolgalmaknak az uralkodó jószágtest birtoklapján bejegyzése nem csak emelheti az illető jószágtest értékét, hanem figyelmeztetésül is szolgáland azoknak, a kik az uralkodó jó-

gyakorlását megengedni vagy valamit nem tenni,[1] a mit a tulajdonos különben tenni jogosítva volna.[2]

Azért a szolgalomra rendelt dolog fentartására és helyreállítására szükséges költségeket is rendszerint a jogosított köteles viselni. De ha a dolgot a kötelezett is használja, a költségekhez aránylag kell járulnia; s csak a dolognak a jogosított részére való átengedése által menekedhet meg a jogosított beleegyezése nélkül is a költségekhez való járulástól.[3]

Az uralkodó jószág birtokosa jogát tetszése szerinti módon gyakorolhatja ugyan, de szolgalmát kiterjesztenie nem szabad, sőt a mennyiben rendeltetésének czélja engedi, korlátolnia kell azt.[4]

Semmiféle szolgalmat sem lehet a szolgalmi dologtól önhatalmilag elkülöníteni, sem más dologra vagy személyre átruházni; s annyiban minden szolgalom megoszthatlan, a mennyiben a telken fekvő jog annak nagyobbítása, kisebbítése vagy eldarabolása által meg nem változik és meg nem oszlik.[5] Ha tehát valamely uralkodó telek többek között felosztatik, a szolgalmi jogot minden osztályos gyakorolhatja, ha ez a szolgáló telek nagyobb hátránya nélkül történhet; ha ez nem lehetséges, a jogosítottak s kötelezettek közötti jogviszonyt a biró szabályozza.[6]

Valamely telek egyszerre több személy részére is lehet szolgalommal terhelve, ha különben régibb jogok e miatt nem szenvednek.[7]

A szolgalmak külön nemeinél a jogviszonyokat az előadott elvek szerint kell meghatározni.

A) A leggyakrabban előforduló telki szolgalmak pedig im ezek:

a) Valamely tehernek vagy gerendának idegen épületen tartásához vagy füst átvezetéséhez való jog.[8]

b) Az ablakjog. Ez csak világosságra és levegőre ád igényt, a kilátásra külön engedelem kell. Az ablakjog szolgalma arra a téves nézetre adott okott, hogy ha a tulajdonos saját házán a szomszéd udvarára nyiló ablakot nyit, a nélkül, hogy erre szolgalma volna, a szomszéd tulajdonosnak joga van az ablak befalazását követelni. Ez nem áll: a tulajdonos tulajdonával szabadon rendelkezhet, s így saját falában ablakot nyithat ott a hol tetszik. Ha a szomszéd meg akarja akadályozni, hogy ez úton levegőt

szág tekintetében valamely jogügyletbe bocsátkoznak». (A törvényjavaslat indokolása, 36. l.)

[1] Ez különben nemcsak a szolgalomnak, hanem minden dologi jognak közös jellege.

[2] Osztr. ptkv. 482. §.

[3] Osztr. ptkv. 483. §. — 1881: XLI. t.-cz. 15. §.

[4] U. o. 484. §.

[5] U. o. 485. §.

[6] Stubenrauch i. m. 676. lap.

[7] Osztr. ptkv. 486. §.

[8] Wenzel G.: A servitus fumi immittendi hazai jogunk rendszerében. Acad. ért. 1878.

és világosságot élvezzen, joga van az ablakot fallal, ültetvénynyel, vagy neki tetsző módon elzárni, mert saját telkén ő rendelkezik, s abból levegőt és világosságot szolgalom nélkül élvezni a szomszédnak nincs joga. Az ablakjog szolgalma tehát abban áll, hogy valakinek idegen vagy közös falban ablaka lehet.[1]

c) A világosság joga és a kilátás joga. Az elsőnél fogva nem szabad a szolgáló telken olyasmit létesíteni, a mi a világosságot elvonja attól a területtől, a melyre a szolgalom vonatkozik; a másodiknál fogva meg lehet tiltani a szolgáló telken olyasminek a létesítését, a mi a czélba vett kilátást meghiúsítja vagy csökkenti.[2]

d) Az eresz joga, melynél fogva valaki az esővizet szabadon vagy csatornákon az idegen fedélre folyathatja.[3]

e) Gyalogösvény, marhacsapás és szekérút joga. A gyalogösvény joga magában foglalja a jogot, ezen az ösvényen járni, magát emberek által vitetni, vagy más embert magához járatni. A marhacsapással a taliga használatának, a szekérúttal pedig a kettős vagy többes fogattal való kocsizás joga van egybekötve.[4]

f) A vízmérés jogával az ahhoz való járás is megengedtetik.[5]

[1] Így magyarázzák ezt az osztrák törvény kommentátorai általában. Lásd Zeiler i. m. II. köt. 311. l., Nippel i. m. III. köt. 488. l., Stubenrauch i. m. I. köt. 678. lap, ki az osztrák birói gyakorlatból idézett példával is támogatja ebbeli nézetét. Hazai joggyakorlatunk is hasonló elvből indul ki. Igy kimondotta a legfőbb itélőszék, hogy: «a tulajdonjog feltétlen hatályából kifolyólag a tulajdonosnak házán bárhol, s így szomszédjai udvarára is van joga ablakot nyitni a nélkül, hogy erre szolgalmi joggal kellene birnia, viszont azonban a szomszéd tulajdonos is jogosítva van a nyitott ablak tekintetbe vétele nélkül emelni falat ott, hol neki tetszik». (*C.* 1875. évi 6804. sz. Dvtár. r. f. 33. sz.) továbbá, hogy: «Nem tekinthető a szolgalmi joggal való túlterjeszkedés általi foglalásnak s így birtokháborítási ténynek, ha egyik szomszéd a másiknak udvarára szolgáló ablakjait felebb emelteti a nélkül, hogy azok űrterjedelmét nagyobbítaná. (*C.* 1874. évi 10389. sz. Dvtár r. f. XIII. 48. sz. a.)

[2] Magyar Terv. 697. és 698. §. — Ezeket a szolgalmakat, mint olyanokat, a melyek miatt «a jogosult arra szerzett jogot, hogy a szomszéd telek tulajdonosa a jogosult saját falán vágott ablak elé nem építhet, azt el nem állhatja, be nem födheti», a Curia «nemleges ablakszolgalomnak» minősíti (1883. évi 5332. sz. Márkus I. 75. l.) — elég helytelenül; mert az eléépítés tilalma nem szükségkép ablak javára szól; lehet hogy erkély, terasse vagy más ilyesmi elől nem szabad a világosságot elfogni, vagy a kilátást akadályozni.

[3] Osztr. ptkv. 489. §., *C.* 1885. évi 2376. sz. (Dtár XIII. 77.).

[4] Osztr. ptkv. 492. §. «A szolgalom használatához szerzési czím kívántatván, abból, hogy valamely birtokon keresztül annak birtokosa a szomszéd birtokra vezető útat használt, még nem következik, hogy e birtok eladása után az útszolgalmat birtokán csupán az erre a használatra alapított jog következtében megengedni tartozzék.» C. 1875. évi 5150. (Dtár r. f. XV. 19.) — Visszahelyezési keresettel csak oly út használatának megháborítása orvosolható, mely más tulajdonát képező ingatlanon, mint dologi jog gyakoroltatott; ily jog pedig csak szolgalmi jog lehet.» (C. 1885. évi 7525. sz.)

[5] Osztr. ptkv. 497. §.

g) A vízvezetés jogánál fogva a jogosított a vizet az idegen földről a magáéra, vagy a magáéról idegen földre levezetheti.[1]

A telki szolgalmak közé számíthatók, de ma már nincsenek mindig, sőt részben egyáltalában nincsenek valamely teleknek, hanem pusztán valamely személynek vannak előnyére:

1. A legeltetési szolgalom.[2]
2. A favágási, száraz galy- és makkszedési szolgalom.
3. Kőfejtés, fövényásás és mészégetés szolgalma.[3]

B) A személyes szolgalmak közül említendők:

a) A használat joga, a mely abban áll, hogy valaki jogosítva van, valamely idegen dolgot állagának megsértése nélkül a maga szükségleteire használni. A ki tehát valamely dolog használatának jogával bír, az abból, tekintet nélkül egyéb vagyonára, állásához, foglalkozásához és háztartásához mért hasznot húzhat.[4] A szükségletet a használat megengedésének időpontja szerint kell meghatározni. A jogosítottnak állásában vagy foglalkozásában utóbb történt változások tágabb használatra igényt nem adnak, ellenben a családi viszonyokban a dolgok természetes menete szerint történt változás, p. o. a család szaporodása következtében a jog kiterjeszthető; mert ily események a dolgok természetéből folynak, a szolgalmat engedő tehát előreláthatta; de a nem ily minőségű változások, p. o. az életmód változása, gazdagodás, elszegényedés, nem adnak igényt a terjedtebb használatra.[5]

A jogosítottnak nem szabad a néki használatra engedett dolog állagát megváltoztatni, sem jogát másra átruházni.[6] Mindazok a haszonvételek, a melyek a használatra jogosítottnak háborítása nélkül a dologból meríthetők, a tulajdonost illetik; de ez köteles a dolgon fekvő minden terhet viselni, s azt a maga költségén jó karban tartani. Csak ha a költségek a tulajdonosnak fenmaradó hasznot meghaladják, köteles a jogosított a fölözetet viselni, vagy a használástól elállani.[7]

b) A lakás szolgalma a használat szolgalmának egyik leggyakrabban előforduló válfaja. E jognál fogva a jogosúlt valamely háznak a hasz-

[1] Osztr. ptkv. 498. §., 1885: XXIII. t.-cz. 59. és 60. §.
[2] Ezt az osztrák jog igen részletesen szabályozza (499—502. §§.). Nálunk ez a szolgalom ily alakban és használatára nézve ily kiterjedt mértékben nincs szokásban.
[3] Osztr. ptkv. 503. §.
[4] Osztr. ptkv. 504. §. Így p. o. a kinek a vadászati jog használatát engedték, vadakat lőhet; a kinek valamely vízből a vízvezetés jogát engedték, vizet vezethet, de csak saját szükségére, nem pedig eladásra vagy elajándékozásra. Magyar Terv. 779. §.
[5] Osztr. ptkv. 505. és 506. §., Stubenrauch i. m. I. k. 602. lap. Magyar Terv. 780. §.
[6] A használatra jelzálogjogot nem lehet szerezni és végrehajtást nem lehet vezetni. *C.* 1888. évi 10222. sz. (Márkus I. 79. l.)
[7] Osztr. ptkv. 507. és 508. §.

nálatra átengedett, lakható részét saját szükségére használhatja. Tehát tulajdonképen a lakház használatának szolgalma.[1]

c) A haszonélvezet joga az a jog, melynél fogva idegen dolgot állagának kimélésével korlátlanul élvezhetni.[2]

Ez is, mint minden szolgalom, csak korlátolja a tulajdonjogot, de meg nem szünteti. A használati jogtól abban különbözik, hogy míg amaz az illetőnek saját szükségleteire korlátolt használatból áll, a mely nem kizárólagos, tehát a tulajdonos használati jogát nem zárja ki, csak korlátolja: a haszonélvezet a dolog kizárólagos, állagának kimélése mellett korlátlan élvezését foglalja magában, tehát a jogosítottra nézve sokkal terjedtebb s a tulajdonjogtól csak abban különbözik, hogy maga a dolog állaga meg nem sérthető. Különbözik továbbá a használati jogtól abban is, hogy a haszonélvezet jogának gyakorlása (de nem maga a jog) átruházható, bérbe adható és elzálogosítható,[3] míg a használat kizárólag a jogosított személyre van korlátolva.

A haszonélvezőnek joga van mind a rendes, mind a rendkívüli teljes jövedelemhez. Tiszta jövedelem azonban csak az, a mi minden szükséges költségek levonása után fenmarad. A haszonélvező tehát minden terhet elvállal, a mely a haszonélvezés engedélyezésekor a szolgalmi dologra nehezült, s így az arra jelzálogilag bejegyzett tőkék kamatait is. Őt terheli a dologgal járó minden rendes és rendkívüli tartozás, a mennyiben a vett haszonból fedezhető; ő viseli azokat a költségeket is, melyek nélkül a hasznok el nem érhetők.[4]

A haszonélvező köteles, mint jó gazda, a szolgalmi dolgot oly karban tartani, a mint azt átvette, s a jövedelmekből a javításokat, kiigazításokat és más helyreállításokat megtenni. A szükséges építkezéseket a tulajdonos köteles ugyan teljesíteni, de a haszonélvező az ezáltal javúlt haszonélvezés mérvéhez képest a beruházott tőkék kamatait megtériteni köteles. Ha a tulajdonos ezt nem teljesíti, jogosítva van a haszonélvező maga teljesíteni, és a haszonélvezés végeztével jóhiszemű birtokosként megtérítést követelni; azonban annak visszatérítését, a mit a haszonélvező a tulajdonos beleegyezése nélkül tartamos haszonvételek szaporítására fordított, csak annyiban követelheti, a mennyiben a megbízás nélküli ügyvivő ily követelésre jogosítva van; de a haszonélvezet megszüntével az általa tett javításokat elviheti.[5]

---

[1] *C.* 1888. évi 7806. sz. A feleség lakhatási jogát férjével megoszthatja, mert különben maga sem élvezhetné a jogot.

[2] Osztr. ptkv. 509. §. Magyar Terv. 731. §.

[3] A tulajdonos beleegyezése nélkül azonban, egyedül a haszonélvező engedélye alapján a bérleti jog be nem keblezhető. *C.* 1886. évi 2289. sz. Stubenrauch i. m. I. 694. l. V. ö. Kirchstätter i. m. 248. l. Magyar Terv. 753. §.

[4] Osztr. ptkv. 512. §. Magyar Terv. 739. §.

[5] U. o. 513—517. §§.

A haszonélvezetnek nálunk leggyakrabban előforduló alapja az özvegyi jog, melynélfogva az özvegy férjének hátrahagyott vagyonából özvegységének ideje alatt, az elhunyt rangjának megfelelő lakást, tartást és kiházasítást követelhet.[1] E jogának biztosítása végett benn marad a birtokban, és annak haszonélvezete őt illeti, még pedig ha leszármazó örökösök nincsenek, tekintet nélkül a hagyaték értékére,[2] s az örökösök annak megszorítását nem kérhetik;[3] ha ellenben vannak leszármazók, ezek követelhetik az özvegyi jog megszorítását, ha a vagyon jövedelme a nő rangjához mért tartást túlhaladja.[4] Ha erre nézve az özvegygyel kiegyezni nem tudnának, a biró határoz.[5]

Az özvegyi jog tehát rendszerint a hagyatéki vagyonnak vagy egy részének haszonélvezetéből áll; de ebből nem következik, hogy abból kelljen állania, mert egyezség útján más módon is szabályozható. Az özvegyi jog ennél fogva nem olykép meghatározott jog, a mely tartalmának közelebbi megjelölése nélkül, kifejezné az abból folyó jogosítványokat és kötelezettségeket. Azért helytelen, ha a telekkönyvbe az özvegyi jogot keblezik be annak meghatározása nélkül, hogy a miből áll.[6] Ha a haszonélvezetből áll, arra az ingatlanra, a melyen az özvegyet a haszonélvezet illeti, az özvegyi jog alapján a haszonélvezetet kell bejegyezni, a melynek azután minden határai ezáltal kijelölve s a tulajdon átruházása esetén meghatározhatók lesznek, míg ha csak az özvegyi jog van bekebelezve, ily esetben a vitás kérdések egész sora támad.

Az özvegyet özvegyi jogon a lakház haszonélvezete illeti, s azért ha arra terjed az özvegyi jog a haszonélvezet lesz a telekkönyvben kitüntetendő; a lakás szolgalma csak abban az esetben, ha egyezség által, vagy lemenők létében birói határozat következtében az özvegy tüzetesen a lakháznak vagy a lakház egy részének csupán használatára van korlátozva.

[1] Tripartitum 67. 2. és 98. V. ö. Wenzel: Magyar magánjog II. köt. 483. l. Kallós: a magyar magánjog alapelvei 360. lap. Frank: a közigazság törvénye Magyarhonban I. k. 528. l. Knorr: Magyar magánjog 464. lap.

[2] «Mindaddig, míg az özvegyi tartás szabályszerűleg megállapítva nincs, az egész hagyaték haszonélvezete illeti az özvegyet». C. 1874. évi 3662. sz. (Dvtár r. f. XIV. 111.)

[3] Ez által előbbi jogunkon lényeges változás történt, mert azelőtt minden törvényes örökös kérhette az özvegyi jog megszorítását.

[4] Ideigl. törvénykezési szabályok 65. §.

[5] Tripartitum I. 98. 1—3. §§.

[6] Az ily helytelen bejegyzéstől származik azután az az ingadozó helyzet és származnak oly visszásságok, a minőket Kókai Károly «az özvegyi jog a codificatióban» czímű czikkében (Törvénykezési Csarnok 1871. évi 56. sz.) felemlít.

4. §. A szolgalom érvényesítése.

Ha a szolgalomra jogosított személyt abbeli jogának gyakorlásában akadályozzák, e miatt keresetnek van helye.[1] Ez lehet vagy egyszerű birtokper sommás visszahelyezés végett az ellen intézve, a ki a szolgalom gyakorlását gátolta. A kereset előfeltétele, hogy a jogosított már a szolgalom birtokában lett légyen, és a kérelem a további háborítás megszüntetésére s az okozott kár megtérítésére irányul.[2] Tárgya, mint a sommás visszahelyezésnek általában csak a tényleges birtokállapot fentartása, s azért a kereset elleni anyagi kifogások csakis erre s nem a jogkérdésre vonatkozhatnak, és az itélet is csak erre tekintettel döntheti el a fenforgó kérdést.

Vagy a szolgalom elismerésére irányul a kereset (actio confessoria). Ennek megindítására csak az van jogosítva, a ki a szolgalmat mint jogot megszerezte, tehát ahhoz nemcsak czímmel bír, hanem a szerzés módját is kimutatja. Igazolni kell tehát vagy azt, hogy a szolgalom telekkönyvileg be van keblezve és az alperes annak az ingatlannak, a melyre be van jegyezve, telekkönyvi tulajdonosa, vagy a tulajdonos örököse, vagy az ingatlan árverési vevője; vagy azt kell igazolni, hogy a felperes a szolgalmat elbirtokolta, Ennek ellenében az alperes a szolgalom megszerzése ellen intézheti kifogásait. Ilyenek, hogy a bekebelezés érvénytelenűl történt, hogy a felperes nem azonos azzal, kinek nevére a szolgalom be van kebelezve, vagy hogy nem örököse a jogosítottnak, vagy az örökséget el nem fogadta, vagy hogy nem való, hogy az uralkodó telket árverésen megvette, vagy hogy az árverést megsemmisítették stb. Továbbá irányulhat a kifogás az elbirtoklás törvényszerűleg történt befejezése ellen, vagy hogy a megkezdett elbirtoklás a szolgáló teleknek harmadik személyre történt átruházása következtében az osztrák ptkönyv 1500. §-a értelmében nem érvényesíthető.[3] Valamint irányulhat a kifogás arra is, hogy a felperes a szolgalomról lemondott, és ez esetben saját tényével szemben telekkönyvi jogára époly kevéssé támaszkodhatik, mint a telekkönyvi tulajdonos tulajdonkereset esetén a tulajdon kötelmi átruházásának kifogása ellen.

A szolgalom érvényesítésétől, a mely mindig már megszerzett jogot feltételez, különbözik a szolgalmi igény érvényesítése, a melynek akkor van helye, a mikor valakinek még csak jogczíme van a szolgalomhoz, de azt a szerzési módok egyike által sem érvényesítette. Ily esetben a keresetnek a szolgalom elismerésére és arra kell irányulnia, hogy az alperes e jog telekkönyvileg leendő bekeblezésének türésére köteleztessék. Ez tehát tisztán személyi kereset, a mely rendszerint kötelmi viszonyon alapszik; és azért csakis a személyesen kötelezett ellen indítható, míg ha

[1] Osztr. ptkv. 523. §.
[2] V. ö. Stubenrauch i. m. I. k. 707. lap.
[3] V. ö. Nippel i. m. III. k. 690. lap.

a szolgalom már meg van szerezve, az ennek alapján indított kereset valóságos dologi kereset, a mely mindenki ellen érvényesíthető, a ki a szolgalomra jogosítottat e jogának gyakorlásában korlátolja.[1] Ha annak, a ki a szolgalomra igénynyel bír, erről okirata van, jogát akként is érvényesítheti, hogy azt telekkönyvileg előjegyezteti s azután per útján igazolja.[2] E módnak az az előnye, hogy a szolgáló telekre nézve a tulajdonosokban időközben netalán történt változás, jogának érvényesítését meg nem akadályozhatja.

Azt a kérdést, hogy milyen eljárást kell követni oly esetben, a mikor a szolgalommal terhelt birtok árverés alá kerül, az 1881 : LX. t.-cz. 163. §-a következőleg oldja meg:

Ha az elárverezendő ingatlanra szolgalmi jog van telekkönyvileg bejegyezve, az árverés azzal a feltétellel rendelendő el, hogy az árverés által a bejegyzett szolgalmi jog nem érintetik. Ha azonban a szolgalom bekebelezését megelőző követelés van az ingatlanra bekebelezve : az árverés elrendelésével egyidejűleg megállapítandó az az összeg is, mely a szolgalmat megelőző jelzálogos követelések teljes kielégítésére szükségesnek mutatkozik, és az árverési feltételekben kimondandó az is, hogy a mennyiben az ingatlan a szolgalmi jog fentartásával oly áron adatnék el, mely a szolgalom telekkönyvi bejegyzését megelőző tehertételek fedezete szempontjából megállapított összeget meg nem üti: az árverés hatálytalanná válik, és az ingatlan a szolgalmi jog fentartása nélkül, a kitűzött határnapon újabban elárvereztetik.

Az 1881 : LX. t.-cz. 191. §-a szerint pedig: ha az elárverezett ingatlanra valakinek javára haszonélvezeti jog van bejegyezve, a vételár, illetőleg ennek a haszonélvezeti jogot megelőző jelzálogos követelések kielégítése utáni maradványa letétbe helyezendő vagy a 202. §. értelmében gyümölcsöztetendő s a kamatjövedelem a haszonélvezeti jog tartama alatt a haszonélvezetre jogosítottnak kiadandó. Más szolgalom esetében, ha az ingatlan a 163. §. értelmében a szolgalom fentartása nélkül árvereztetett el: a szolgalmi jog egyenértékeül fizetendő összeg a kielégítési sorrend iránti tárgyalásnál a jogosított által felszámított mennyiségben veendő számításba. Ha e felszámítást akár az adós, akár valamelyik jelzálogos hitelező kifogásolja, a szolgalmi joggal biró fél perre utasítandó. (197. §.).[3]

[1] Stubenrauch i. m. I. h. 706. l. Zeiler i. m. II. k. 364. lap.
[2] Nippel i. III. k. 690. lap.
[3] Lásd ezekre, s különösen az 1881 : LX. t. cz. 163. és 191. §-aiban foglalt rendelkezések egyeztetésére nézve Imling i. m. 318. és 379. l. — V. ö. Exner: Das österr. Hypothekenrecht 212. l. és Halmosy i. m. 74. l.

5. §. A szolgalom megszűnése.

A szolgalom ugyanazokon a módokon szűnik meg, a melyeken a jogok és kötelezettségek általában megszűnnek.[1] Így megszűnik a jog lemondás,[2] a szolgáló vagy uralkodó teleknek és általában a szolgalom tárgyának elpusztulása,[3] a szolgalom gyakorlásának lehetetlensége, a terhelt dolog tulajdonának és a jogosultságának (illetve az uralkodó telek tulajdonának) egy személyben való egyesülése,[4] időmulás által stb. Az a szolgalom különösen, a mely valakit addig illet, a míg egy harmadik személy bizonyos kort elért, csak a meghatározott időben szünik meg, habár a harmadik a meghatározott kcr elérte előtt halt meg.[5]

Mindezen elenyészési módoknak feltétlen hatályuk csak akkor van, ha a szolgalom a nyilvánkönyvből kitörültetik.[6] Ha tehát szolgalmi jogáról valaki lemond, de a kötelezett ezen az alapon a törlést ki nem eszközli és az uralkodó telek másra száll át, ez érvényesíthetni fogja a szolgalmat a nélkül, hogy a szolgáló telek tulajdonosa magát az előbbi tulajdonos lemondásával védhetné. Viszont, ha egyesülés esetén a szolgalmi jog kitörültetik, ezt ha akár az uralkodó, akár a szolgáló telek másra ruháztatik át, az uralkodó telek tulajdonosa többé nem érvényesítheti.

A személyi szolgalmak a halállal megszűnnek, ha az örökösökre világosan kiterjesztve nincsenek. Kétség esetén csak az első törvényes örökösöket kell érteni; de valamely családnak engedett szolgalom annak minden tagjaira átmegy. Község vagy más jogi személy által szerzett személyi szolgalom addig tart, a míg a jogi személy létezik.[7]

ÖTÖDIK FEJEZET.

Telki terhek.[8]

1. §. A telki terhek forgalma és azok jogi minősége.

A telki terhek bizonyos telekkel egybekötött, azon nyugvó s időszakonként ismétlődő szolgálmányokra irányuló oly kötelezettséget képez-

[1] Osztr. ptkönyv. 524. §.
[2] Stubenrauch I. k. 710. lap.
[3] Osztr. ptkönyv. 525. §.
[4] U. o. 526. §.
[5] Osztr. ptkv. 527—528. §§. Az utóbbi eset p. o. akkor fordulna elő: ha az özvegynek lakás joga engedtetett fia nagykoruságáig és a fiú a nagykorúság elérte előtt elhalt.
[6] V. ö. Füger: Systematische Darstellung der Rechtswirkung grundbücherlicher Entragungen 112. lap.
[7] Osztr. ptkv. 529. §. — Lásd az 1889: XXXVIII. t. cz. 35. §. 8. pontja alapján 1892. évi 44987. sz. a. kiadott, alább ismertetett rendeletet.
[8] E helyett általában (a törvényben is pl. 1889: XXX. t. cz. 35. §.)

nek, a melynek teljesítése a teleknek mindenkori tulajdonosát terheli. Minthogy e szerint ez a kötelezettség a maga egész teljében a telken nyugszik, a mennyiben a telekkel annak minden tulajdonosára átmegy, azért ezek a jogviszonyok, melyeknél fogva a kötelezett személy ily sajátszerűen valamely telek tulajdona által van meghatározva, telki terheknek (Real-Lasten) neveztetnek.[1]

A telki terheknek két sajátlagos jellemvonása van, a melyek együtt képezik ezen sajátlagos intézmény lényegét. A telki teherrel ugyanis bizonyos állandó időnként ismétlődő kötelezettség létesül, a mely magán a dolgon nyugszik, úgy hogy azt közönséges szólásmód szerint a telek teljesíti, pl. a telek adózik. A telek, az ingatlan megszerzése által minden tulajdonos elvállalja e szolgáltatások teljesítését. Ennek a jogviszonynak tehát két eleme van, a dologi és a kötelmi elem. A dologi elem abban jelentkezik, hogy a teher mint egész az ingatlanon nyugszik; és a kötelem egészben közvetlenül az ingatlant terheli; szóval oly kötelemről van itt szó, a melynél magát a telket tekintjük a szolgálmány teljesítésére kötelezettnek. A kötelmi elem pedig az egyes szolgálmányok teljesítésére való kötelezettségben jelentkezik, és ez a telek tulajdonával összekötött, kizárólag személyes kötelem. A telki teherből származó jog tehát a telket magát terhelő oly jog, melynél fogva a jogosított annak mindenkori tulajdonosától bizonyos tényleges szolgálmányokat követelhet; azonban a jogból származó egyes követelések érvényesítése által kötelmi jogviszony származik.[2] A telki teher ennélfogva nem bír a dologi jog minden ismérveivel; mert tartalmát időnként ismétlődő szolgáltatások képezik; és azért az egész jogintézmény vegyes természetű, a melynél a dologi és személyes jogviszonyok sajátságos módon egyesülnek.[3]

a «dologi teher» elnevezése van használatban. Pedig helytelenül. Ez az elnevezés a német «Reallast» (res=dolog) szó félreértésén alapszik. Lásd a magyar Terv. indokolását, II. k. 795. l.

[1] Unger: System. I. k. 554. köv. lap. Sághy: A kötelmi jog általános tanai I. k. 57. lap [17] jegyz. alatt.

[2] A míg tehát más dologi jog következtében a jogosított joga főleg abban áll, hogy más mindenkit a joggal ellentétes magatartástól eltilthat, a kötelezettség pedig abban, hogy valamit tűrni tartozzék, tehát negativ jelleggel bír: itt a jogosítottnak positiv cselekvény teljesítését van joga a kötelezettől követelni, s azért e jog kötelmi eleme kiválólag akkor lép előtérbe, a mikor a jognak az egyes szolgálmányok teljesítésére való érvényesítése czéloztatik.

[3] Unger i. m. I. köt. 556. l. Beseler: System des deutschen Privatrechts. A telki terhek minősége azonban a tudományban eldöntött kérdésnek egyáltalán nem tekinthető, s ezek jogi természete iránt ma is egymástól igen eltérő vélemények uralkodnak, a melyek közül különösen három főirányzat emelendő ki. Ezek egyike a telki teherre vonatkozó jogot tisztán s egészben dologi jognak, a másik kizárólag kötelmi jognak, a harmadik pedig vegyes vagyis részben dologi, részben kötelmi jognak tekinti. Igen érdekesen vannak ezek a nézetek összeállítva Sághynak a «kötelmi jog általános tanai» czímű művében, a ki azt a nézetet osztja, hogy e jog kizárólag kötelmi jog, s e mellett

Mind a mellett a telki teher a maga teljében nem kötelem, hanem dologi jog; és ennélfogva lényegileg e jog elvei nyernek erre alkalmazást.

A telki terhek vagy jogszabályon alapúlnak,[1] vagy a felek akaratkijelentéséből, tehát szerződésből, vagy végintézkedésből, vagy birói itéletből vagy elbirtoklásból[2] származnak.

Hogy a telki terhek absolut hatályt nyerjenek, szükséges, hogy azok a telekkönyvbe bejegyeztessenek.[3]

2. §. A telki terhek különböző nemei és az azokból származó jogviszony.

A telki terhek közül kiváló fontossággal bírnak azok, a melyeket valamely jogszabály létesített, és ezek között ismét első sorban az urbériséggel rokon viszonyokból eredő tartozások, a mennyiben azok ma is fennállanak.[4] Ilyenek a censuális földek, raktárházak és kuriális telkek után fizetendő tartozások, a melyek az ingatlant terhelik, abban az esetben is, ha a telekkönyvbe bejegyezve nincsenek, illetve ha az ingatlannak ily minősége a telekkönyvben kitüntetve nincs.[5]

igen szellemdúsan érvel Unger ellenében (58. l. [17] jegyz.). V. ö. Stobbe: Deutsches Privatrecht II. k. 226. l., a ki szintén kötelmi jognak tekinti. Mennél jobban vizsgálja valaki a különböző elméleteket, annál inkább meggyőződik Dernburg szavainak helyességéről: «Die Reallast ist eben nicht das Product einer einfachen juristischen Idee, sie ist vielmehr das Erzeugniss eines geschichtlichen Prozesses, wonach sich mit der dinglichen Belastung des Bodens, zugleich eine obligatorische Verflichtung des jeweiligen Besitzers verband. Die juristische Analyse kann die persönlichen und dinglichen Elemente aufsuchen und scheiden, aber sie hat zuzugestehen, dass wir hier einer Verknüpfung überliefert sind, welche sich auf einen einheitlichen juristischen Gedanken nicht reduziren lässt». (Lehrbuch des preuss. Privatrechts I. k. 674. l.)

[1] Pl. a párbér eredetileg szokásjogon alapúlt (Kováts Gy.: A párbér jogi természete II. kiad. 1886.); a jobbágyi tartozásoknak törvény az alapja.

[2] Unger i. m. I. 562. l. 29) jegyz. a telki terhek elbirtokolását az osztrák jog szempontjából kétségtelennek tartja. Ugyanigy a német jogra nézve Stobbe i. m. II. 332. l. a porosz törvényre nézve Dernburg i. m, 667. l. — Sághy i. h. tagadja az elbirtoklás lehetőségét.

[3] A telekkönyvi bejegyzés tehát nem létesíti a telki terhet. Pl. az úrbéri kapcsolatból eredő dologi terhek a telekk. bejegyzésből egyenesen kizárvák (telekk. rend. 4. §.). A párbérnél nem szükséges a teher bejegyzése. Dernburg szerint (i. m. I. 667. l.) a bejegyzés csak az absolut hatályt szerzi meg a telki teher számára. Sághy (i. m. 64. l.) szintén nem kivánja a telki teher keletkezéséhez a telekk. bejegyzést. Az ellenkező álláspontra nézve l. Unger i. m. I. 562. l. 26) jegyz. és Zlinszky a jelen munka IV. kiad. 156. l.

[4] Lsd. pl. Kováts Gy. i. m. 17. l.

[5] Az 1853. april 18-án kelt miniszteri rendelet 27. §. *g)* pontja szerint az ily szolgálmányok a telekkönyvi felvétel tárgyát nem képezik, és a telekkönyvi rendelet 4. §-a szerint is: azok a jogviszonyok, melyek a volt urbéri kapcsolat és azzal rokon viszonyok tárgyában 1853. márcz. 2-án kibocsátott nyiltparancs által szabályoztatnak, akár jegyeztettek légyen azok fel a helyszínelési jegyzőkönyvekbe akár sem, a bejelentésre vagy igazolásra kibocsátandó hirdetményi felszólalásból kizárvák. — Az ily terhek tehát, ha bejegyezve sincsenek, terhelik az új tulajdonost, s a birtokra szerzett jelzálogok sem

A jogszabályon alapuló telki terhek közé valók továbbá az úrbériekhez hasontermészetű tartozások megváltása végett, valamint a törvényben megjelölt közérdekű czélokra fizetendő évi járulékok. Ilyenek:

a) Mindazoknak a tartozásoknak váltsága, a melyeket a szőlőbirtokosok szőlőiktől s azok aljától és feljétől akár szőlőhegyen, akár szőlőkertekben a földtulajdonosnak szerződés vagy gyakorlat szerint adni kötelesek voltak. A váltság biztosítása s nyilvántartása végett kell ugyan, hogy minden egyes tartozás minden egyes szőlőbirtokra az illető telekjegyzőkönyvben a birtoklapra röviden bejegyeztessék, de a tartozás nem ezen bejegyzés által nyeri a telki teher minőségét — a mi világos abból, hogy annak következtében a váltság-követelés «minden eddig bekeblezett követelést is megelőz.»[1]

b) A maradvány földekért fizetendő váltságösszeg, a mely a szőlődézsma-váltsághoz hasonló módon és részletekben törlesztendő, s a telekkönyvbe hason módon és elsőbbséggel jegyzendő be.[2]

c) A phylloxera által elpusztított szőlők felújítására fölvett kölcsönök kamatja, törlesztési járadéka, a kezelési díj, esetleges késedelmi kamat, behajtási költség és a kölcsön erejéig kibocsátható kötvények értékesítéséből esetleg származó árfolyamveszteség.[3]

bírnak előttük előjoggal. Halmosy véleménye szerint ez csak akkor áll, ha a birtok taksás, censuális stb. minősége a telekkönyvben ki van téve, ellenesetben a harmadik jóhiszemű szerző ellen ezek a jogok többé nem érvényesíthetők (i. m. 76. lap). Ennek a véleménynek azonban nemcsak hogy nincs törvényes alapja, hanem a törvénynek azzal az intézkedésével, mely szerint e jogok a telekkönyvnek nem is tárgyai, teljesen ellenkezik. A minőség feljegyzése czélszerű ugyan, de annak semmi joghatálya sincs. A telekk. rend. 51. §-a szerint a helyszineléskor a telekkönyv a jószágtestet a birtokolási lapon, «különös jogi minőségének rövid kijelölésével» kellett előadni, és a lapot tovább is ily alakban kellett vezetni. A telekk. betétek szerkesztésekor a jószágtest jogi természetét a telekjegyzőkönyvekből szintén át kell vezetni (1886: XXIX. t. cz. 3. §., 1893. évi 19665. sz. Utasítás 122. §. 1.). Mindamellett ezen eljárási szabályokhoz vagy ezek figyelmen kívül hagyásához semmi jogkövetkezmény sincs kötve; és azért nem mondhatni, hogy a szabályok megszegése megszünteti azt a jogot, a melynek létesítéséhez a törvény szerint telekkönyvi bejegyzés nem szükséges, sőt a mely az ilynemű bejegyzések körén kívül esik.

[1] 1868: XXIX. törvényczikk 9. §-a. Ennek az a rendelkezése, hogy az *A.* lapon történt bejegyzés által a tartozás jelzálogilag bekeblezettnek tekintetik, a tartozás minőségének félreismeréséből származik, és ily minősítés mellett a bejegyzésnek az *A.* lapon való teljesítése s a követelés előjogos volta alig indokolható visszásságot képez, a mely, ha a tartozást telki tehernek minősítjük, önként elenyészik. A telki teher minőségét igazolja az 1881: LX. t. cz. 184. §-a, mely szerint az ingatlan végrehajtási elárverezése esetén a vevőre átszállnak a tartozásnak az árverés napja után esedékes részletei, a nélkül, hogy ezeket a vételárba be lehetne számítani.

[2] 1871: LIII. t. cz. 89—92. §§. Ellenben nem tekinthetők telki terheknek a telepítványesek által az 1873: XXII. tvczikk 20. §-a szerint fizetendő összegek, mert a telepítványesek ezt a tulajdonjog megszerzése fejében fizetik; és ezért az a törvény is helyesen nevezi vételárnak, s az ennek biztosítására bejegyzett jogot zálogjognak.

[3] 1896: V. t. cz. 12. és 13. §. Ezt a kölcsönt is a telekkönyvnek nem

d) A vízszabályozási tartozások, a szabályozási költségjárulékok és a szabályozó társulat által felvett kölcsön kamatjának és törlesztési járulékának részletei az illető ártéri birtokon fekvő oly terhet képeznek, a mely az elsőbbséges egyenes adók, a szőlődézsma, úrbéri s hasonló váltságok természetével bír, és minden magánkövetelést megelőz. Árverés esetén a le nem járt részletek a vevőre átmennek, a lejárt, de 3 évnél nem régiebbek pedig az adók kivételével minden más, még telki teherből keletkezett követelés előtt is kielégítendők.[1]

e) A párbér, a melynél az ingatlan tulajdonán kívül még különös személyi kellékek is vannak megállapítva a tartozás követelhetésének előfeltételeül.[2]

A felek rendelkezéseiből származó telki terhek közül, mint kiválólag szokásban lévők felemlítendők:

a kikötmények és életjáradékok. Igen szokásos, főleg az ország némely vidékein, hogy az elaggott emberek ingatlanaikat gyermekeikre, vagy másokra is átruházzák oly kötelezettséggel, hogy az új tulajdonosok az ingatlanok jövedelmeiből évenként bizonyos szolgáltatásokat teljesítsenek, a melyek rendszerint nem készpénzből, vagy legalább nagyobb részben nem készpénzből állanak, és azért a jelzálogjogtól lényegesen különbözvén, ezek bekebelezésénél a szolgálmányok pénzbeli felszámítása, vagy egy bizonyos pénzösszegnek a lehető kárpótlás biztosításaképen leendő meghatározása nem kívántatik meg, habár e jogok és terhek bejegyzése által egyszersmind a netáni kárpótlásért jelzálogjog állapíttatnék meg.[3]

Hasonlóan lehet az özvegyi jog is dologi teher oly esetben, mikor az örökösök az özvegygyel olyképen egyeznek ki, hogy az az őt illető haszonélvezetről, bizonyos kikötmények kiszolgáltatása mellett lemond.

Az ingatlan tulajdonosát az őt, mint ilyent megillető jogok gyakorlatában a telki teher oly kevéssé korlátolja, mint a jelzálogjog; és azért ugyanazok a szabályok, a melyek a jelzálog tulajdonosa és a jelzálogos hitelező közötti jogviszonyra az ingatlan használata s az avval való rendelkezés tekintetében állanak, ennél a jogviszonynál is jönnek alkalmazásba; és a telki teher által jogosított személy oly esetben, a mikor a tulajdonos az ingatlan pusztításával járó olyszerű intézkedéseket tesz, a melyek az ingatlannak a szolgálmányok teljesítésére való képességét veszélyeztetik, biztosítást épen úgy szerezhet, mint a jelzálogos hitelező.

C, hanem *A* lapján kell röviden bejegyezni ilyképen: «A... helyr. számú szőlőbirtokot az 1896; V. t. cz. alapján... K. kölcson terheli». A szőlőbirtok árverésen való eladása esetén a lejárandó részletek átmennek az új vevőre; a 3 évnél nem régibb hátralékokat ellenben a befolyt vételárból fizetik ki, még pedig minden jelzálogos követelés előtt. Az 1881 : LX. t. cz 189. §. c) pontjának és utolsó bekezdésének szabálya itt is irányadó.

[1] 1879: XXXIV. t-cz. 5. §.

[2] Kováts i. m. Timon Á.: A párbér Magyarországon, 1885. és Zárszó a párbérvitához. Curia 30. és 31. telj. ü. döntv.

[3] Telekk. rend. 66. §.

A jogszabályon alapuló telki teher akként nehezedik az ingatlanra, hogy ennek végrehajtási elárverezése esetén is nem számíttatik fel mint a jelzálogos követelés, és nem tőkésíttetik, hanem átmegy az új vevőre, s ez tartozik a szolgálmányokat teljesíteni.[1] Ellenben magánintézkedésen alapuló, és telekkönyvi bejegyzés által biztotított telki teherre nézve ez a szabály nem érvényesülhet a megelőzőleg bekebelezett jelzálogos hitelezők sérelmére. Ha tehát ezek kielégítése nem történhetnék meg azért, mert az ingatlanért, tekintettel a fenmaradó telki teherre, csekélyebb vételárt igértek: az ingatlant a kikötményre való tekintet nélkül kell elárverezni; és ebben az esetben a kikötményre jogosítottat csupán kártérítési igény illeti a kötelezett ellen, a melyet épen úgy, mint a bérlő, a bekebelezés sorrendjében érvényesíthet.[2] Az egyes lejárt részletek a volt tulajdonos személyes kötelmeit képezik; és azért azok az ingatlan új tulajdonosára, ha csak nem örökösödés útján szerezte meg a tulajdonjogot, át nem szállanak. A törvény azonban egyes esetekben kivételt állapít meg, pl. a maradványföld-váltság lejárt részletei átmennek arra, a ki a tulajdont magánügylet útján szerezte.[3]

3. §. A telki terhekből származó igény érvényesítése.

Az állam közvetítésével megváltott tartozások következtében keletkező és más telki terhek az azokból származó igény érvényesítése tekintetében is különböző szempontok alá esnek. Az elsőknél a közjogi tekintetek lépnek előtérbe, azokat úgy hajtják be, mint az adókat; és azért körünkön kivül esnek.

A több telki terheknél, vagyis azoknál, a melyekben úgy a jogosított, mint a kötelezett személy magánfél, meg kell különböztetni, hogy az igény a telki teher elismerésére vagy csak egyes lejárt szolgálmány nem teljesítéséből származott követelés érvényesítésére van-e irányozva.

Az első esetben az igény megállapítási — præjudicialis — kereset

[1] Az elárverezett ingatlant a fennálló törvények szerint terhelő szőlődézsma, úrbéri és más hasontermészetű váltságnak, úgy vízszabályozási tartozásnak az árverés napja után esedékes részletei, a vételárba való betudás nélkül a vevőt terhelik. (1881 : LX. t.-cz. 184. §.)

[2] 1881 : LX. t.-cz. 191. §.

[3] Hogy a lejárt részletek személyes kötelmet képeznek-e vagy azok is az ingatlant terhelik s az új szerzőre is átszállanak, igen vitatott kérdés, a mely a régibb német partikularis jogokban is különböző megoldást talál. Lásd az e controversiákra vonatkozó idézeteket Stobbe id. műv. II. k. 224. l. [7] jegyzet alatt. Az újabb törvények közül több e követelés személyes minőségét, és így azt, hogy az új szerzőre át *nem* száll, határozottan kimondja, így a porosz Landrecht II. r. 7. cz. 7. czikkely, a badeni Landrecht 740. §. V. ö. Unger i. m. I. k. 563. lap. — 1881 : LX. t.-cz. 184. §.: «Az előbbi tulajdonosnak másnemű terheiért, ha csak az árverési feltételek ellenkezőt nem tartalmaznak, a vevő nem felelős. — A maradványföld-váltság lejárt részleteire nézve 1871 : LIII. t.-cz. 19. §.

útján érvényesül.[1] Ily keresetnek akkor van helye, a mikor a kötelezett a telki teher fennállását és a jogosítottnak a telki teherre alapított követelésére való igényét általában vagy akként, a mint őt illeti, elismerni nem akarja. A keresetet mindig a terhelt ingatlan tulajdonosa ellen kell intézni, a ki az ellen a teher fenn nem állásának kifogásával, valamint azzal védekezhetik, hogy az ő ingatlanával a telki teher nincs kapcsolatban, hogy a kötelezettség az ingatlannal össze nem függő személyi kötelezettség, vagy hogy a telki tehernek nincs meg az a terjedelme, a melyet annak a felperes tulajdonít. Telekkönyvi bejegyzés esetén a bejegyzésből merített kifogások is támaszthatók.

A megállapítási kereset a telki teher elismerésére s tartalmának meghatározására irányúlhat abban az esetben is, mikor a teher telekkönyvileg nincs bejegyezve; ilyenkor azután, ha a felperes nyertes lesz, az itélet alapján a telki teher a telekkönyvbe bejegyezhető.[2]

Ha azonban a kereset csak egyes tartozás nem teljesítése miatt indúlt, ez pusztán személyi kereset, a melyet az ingatlan tulajdonosa ellen csak abban az esetben lehet intézni, ha a tartozás lejártakor is ő volt a tulajdonos; mert mint fentebb előadtuk, a részletek teljesítésének kötelezettsége az új szerzőre csak kivételesen száll át. Ha tehát a tulajdonos személyében változás áll be, a részletek lejártánál fogva származó személyes kereseti igényt az ellen kell érvényesíteni, a ki a lejárat idején volt a telek tulajdonosa, a kit tehát a teljesítés kötelezettsége terhelt.[3]

5. §. A telki terhek megszünése.

A telki terhek megszünnek s ennélfogva, ha a telekkönyvben be vannak jegyezve, abból kitörülhetők:

a) a törvény, illetve jogszabály rendelése következtében;[4]

b) a jogosított és a kötelezett fél beleegyezése alapján;

c) ha a jogosított szerzi meg a terhelt telek tulajdonát;

d) elévülés esetében;[5]

[1] Ez az úgynevezett «actio confessoria utilis», a melynek tulajdonképen a szolgalmaknál van helye. Erre a jogi intézményre való alkalmazására nézve lásd Unger i. m. I. k. 562. lap. Németországban azt, hogy ily czímű keresetnek van ebben az esetben helye, az állandó gyakorlat állapította meg. Lásd Stobbe i. m. II. k. 228. lap.

[2] V. ö. Dernburg i. m. I. k. 679. lap.

[3] Unger i. m. I. k. 564. l. Stobbe i. m. II. k. 228. l. Dernburg i. m. I. k. 679. lap.

[4] Pl. a szőlődézsma-váltságra nézve az 1868: XXIX. t.-cz. 12. §-a szerint a hátralévő tartozás egyszerre kifizethető, és ezzel a teher megszünik. Ugyanígy a maradványföld-váltságra nézve az 1871: LIII. t.-cz. 93. §-a. A törvény elengedés által is megszüntetheti a terhet, pl. 1895: XIV. t.-cz. 3. és 5. §.

[5] Az osztrák törvény szerint az egyes részletek 3 év alatt, a jog maga pedig 30 év alatt évül. Nálunk e részben nincs különbség, és úgy az egyik mint a másik esetben a rendes 32 évi elévülési idő alkalmazandó. Ellenkező nézetben van — de mivel sem indokolja — Halmosy, hogy t. i. a lejárt

e) az idő lejárta, illetve, ha a telki teher a jogosított életéhez voltak kikötve, annak halála következtében.[1]

HATODIK FEJEZET.

A telekkönyvi bejegyzésre minősített kötelmi jogok.

1. §. A bérlet és a haszonbérlet.

Bérleti szerződés által valamely elhasználhatlan dolog vagy valamely jog használata másnak bizonyos időre meghatározott bér fejében átengedtetik. Ha gyümölcsöző dolog az átengedés tárgya, akkor haszonbérlet keletkezik.[2]

A bér- és haszonbéri szerződés által szerzett jog tisztán kötelmi jog és így csakis a magát szerződésileg kötelező fél ellen érvényesíthető. Ebből kifolyólag, ha az ingatlan másra átruháztatik, a bérlő a szerzőnek, de csak kellő felmondás után engedni,[3] s illetve az ingatlant átadni köteles, és csupán kártérítési igényeit érvényesítheti a személyesen lekötelezett előbbi tulajdonos ellen.[4]

A bérletet és a haszonbérletet azonban a telekkönyvbe be lehet jegyeztetni, a mi által mindenki, tehát az új szerző ellen is érvényesíthető feltétlen hatályt nyer.[5]

részletekre az osztrák törvény 1480. §-ában megállapított 3 évi elévülési idő hazai jogunkban is nyer alkalmazást (i. m. 78. l.).

[1] A megszünt jog telekkönyvi kitörlésére vonatkozólag lásd az 1892. évi 44,987. sz. a. kiadott, alább ismertetett rendeletet.

[2] Magyar Terv. 1526. és 1582. §. — Az osztr. ptkv. 1091. §-a szerint az volna a határozó, hogy az átengedett dolog további megmunkálás nélkül (bérlet) vagy csak szorgalom és fáradság által használható-e (haszonbérlet). Pedig sok dolog van, a mely czélja szerint csak szorgalommal és fáradsággal használható, a nélkül hogy ezért haszonélvezetet és gyümölcsöket nyujtana, pl. raktár, szinház. Lásd Kirchstätter i. m. 478. l. A Curia (1886. évi 3969. sz. Márkus I. 355. l.) szintén az osztrák törvény téves meghatározását vette alapúl. Ujabb jogszabályaink sem teszik meg mindig gondosan a megkülönböztetést bérlet és haszonbérlet között. Pl. az 1883: XX. t.-cz. 3. §-a vegyesen a vadászati jog bérléséről és haszonbérléséről szól.

[3] Ezt az osztr. ptkv. 1120. §-a határozottan kimondja, s ezt tartja igen helyesen hazai gyakorlatunk is. «A haszonbérlő jóllehet csak dologhozi jogot szerzett, előleges szabályszerű felmondás nélkül a bérleményből kitakarodni, és így az új vevőnek engedni, nem köteles.» (Curia 1872. évi 1436. sz.) Hasonlóan 1874. évi 8690. sz. (Dtár r. f. XIII. 16).

[4] Itt azt vitatják, hogy ez a szabály csak viszterhes szerződésekre nézve áll, tehát a ki a birtokot ajándék útján szerezte, annak nincs joga a haszonbért felmondani (Winiwarter i. m. IV. k. 339. lap. Nippel i. m. VII. köt. 332. l.). A mi jogunk a viszterhes és viszteher nélküli átruházásokra nézve különbséget nem tesz. V. ö. Stubenrauch i. m. II. k. 280. lap.

[5] Osztr. ptkv. 1904. §., mely helytelenül mondja, hogy a bérlő ezáltal dologi jogot nyer. Telekk. rendt. 63. §. V. ö. a 90. lapon [5] jegyz. a. mondottakkal.

Kivétel a végrehajtási árverésnek az az esete, a melyben, ha az elárverezett ingatlan bérbe vagy haszonbérbe van adva: a bérlő vagy haszonbérlő a használati jogot, ha csak az árverési feltételek mást nem tartanak, a vevőnek átbocsátani tartozik; és pedig a haszonbérlő az árveréskor folyamatban levő gazdászati év végével, a szerződés módozatai szerint, a lakbérlő pedig a helyi szabályoknak megfelelő, ilyenek nem létében 3 havi felmondásra. Az árverés napja után esedékes bérösszeg a vevőt illeti. A bérlőnek vagy haszonbérlőnek a bérbeadó elleni, s esetleg a vételárra vonatkozó igénye sértetlenül fenmarad.[1]

A törvény ez utolsó szavaiból, de még abból is, hogy rendelkezése egész általános és a jog telekkönyvi bejegyzéséről különös említést nem tesz, világos, hogy a haszonbérlőt az a kedvezmény, mely szerint a bérletet csak a gazdászati év végével, a bérlőt pedig, hogy csak felmondás után köteles a vevőnek átadni, az esetben is megilleti, ha haszonbérleti, illetőleg bérleti joga telekkönyvileg bejegyezve nincs. A kettőnek állapota csak annyiban különbözik, hogy míg az, a kinek joga a telekkönyvben be van jegyezve, a bejegyzés rangsorozatában magából az ingatlanból, illetve ennek vételárából kielégítendő kártérítési igénynyel bír:[2] addig a telekkönyvileg be nem jegyzett haszonbérlet vagy bérlet szerződésellenes megszüntetéséből eredő kárnak megtérítése iránti igény csak a másik szerződő fél ellen érvényesíthető.[3]

Megjegyzendő, hogy miután a bérlet és a haszonbérlet kötelmi jog, és mint ilyennek tartalmába az absolut hatály nem tartozik: azt a jogot a telekkönyvbe bejegyeztetni (tehát akár bekebeleztetni, akár előjegyeztetni) csak a tulajdonos beleegyezése alapján lehet. Ily beleegyezés hiányában kereset útján sem lehet a tulajdonost annak türésére kötelezetni, hogy a bérlet vagy a haszonbérlet az ő ingatlanára telekkönyvileg bejegyeztessék.

2. §. A visszavásárlási s az elővásárlási jog.

A visszavásárlási jog (pactum de retrovendendo) fentartásából a vevőre nézve az a kötelezettség származik, hogy az általa megvett ingatlan dolgot, ha azt az eladó visszaváltani akarná, a nékie fizetett vételár megtérítése mellett ismét visszaadni köteles.[4] Ez a jog az eladót — joggyakorlatunk szerint — csak személyesen illeti; joga örököseire át nem száll, és ő azt másra át nem ruházhatja;[5] ha pedig az eladott ingatlan tulajdona

[1] 1881: LX. t.-cz. 181. §.

[2] A kártérítő összeg a sorrendi tárgyalás alkalmával a haszonbérlő, illetve bérlő által követelt mennyiségben veendő számításba (1881: LX. t.-cz. 191. §.); és ha a felszámított követelést akár az adós, akár a jelzálogos hitező kifogásolja, a következő fél per útjára utasíttatik (1881: LX. t.-cz. 197. §.)

[3] Lásd Imling i. m. 352. s köv. l.

[4] Osztr. ptkv. 1068. §.

[5] Wenzel Gusztáv reá mutat, hogy az adásvevési szerződés e módo-

átruházás útján harmadik személyre száll át, ez ellen csak abban az esetben gyakorolhatja, ha ebbeli joga a telekkönyvbe be van jegyezve.[1]

A vevő teljes tulajdonosává válik a megvett dolognak, de tulajdonjoga az eladó tetszésétől függőleg visszavonható.[2] Ha külön megállapodás a felek közt nem jött létre, a dolog természetéből folyik, hogy az átruházott ingatlant oly állapotban kell visszaszolgáltatni, mint a minőben átadták; a vevő tehát követelheti, hogy visszeladásnál minden hasznos beruházásai, és a fentartásra tett rendkivüli költségei megtérüljenek, viszont azonban a saját hibája által okozott rosszabbodásokért is szavatolni tartozik.[3] Kérdés, hogy ha a vevő mint tulajdonos az ingatlant jelzálogilag terhelte, a visszavásárló a jelzálogos követelésekkel szemben tartozik-e szavatossággal és mennyiben? Ha a visszavásárlási jog a telekkönyvbe be volt jegyezve, s így a tulajdonjog visszavonható volta a hitelező előtt tudva lehetett, ennek szerzett jelzálogjoga csak a vételárra terjedhet, tehát a terhek kifizetése csak ennek erejéig terheli a visszavásárlót,[4] s azért ha a vételárt birói kézbe leteszi, a kebelezett terhek kitörlését követelheti.[5]

Ha a vevő a dolgot visszabocsátani önként nem akarja, az eladónak ellene s jogutódjai ellen keresetjoga van. A keresetben az eladónak a vételár visszafizetésére való készségét ki kell jelentenie, és az elmarasztalás is csak a visszafizetés feltétele alatt történhetik.[6]

sításait nálunk, bár magukban véve a szerződési jog általános következései, mégis tulajdonképen az osztrák jog honosította meg. Helyes az a nézete is, hogy az osztrák jognak az a megszorítása, mely szerint a visszavásárlás az eladót csak élte fogytáig illeti, a hazai jog szelleménél fogva ismét megszünt («Magyar Magánjog» II. köt. 234. l.). Ez kötelmi jogi kérdés, és erre nézve a magyar jog van visszaállítva. Igy Herczegh M. is (Magyar magánjog II. 222. l. [8] jegyz.). Joggyakorlatunk azonban egyenesen az osztr. ptkönyvre támaszkodik, és követi az át nem ruházhatás szabályait is. Igy *C.* 1884. évi 4160. sz. (Márkus I. k. 138. l.), 1887. évi 4341. sz. (Dtár XIX. 189.) 1890. évi 344. sz. (Márkus u. o.), mert ellenkező magyarázat mellett az ősiségi nyiltparancs 19. §-a szerint jogérvénytelen zálogszerződések és a visszaváltási jog föntartása melletti adásvevési szerződések könnyű úton és módon visszavásárlási jog fentartásával kötött adásvevési szerződések alakjában volnának köthetők.

[1] Osztr. polg. törvk. 1070. §.

[2] Téved Nippel (Erläuterungen, II. köt. 194. l.), a ki a visszavásárlás fentartása mellett kötött szerződést a jövendőben kötendő szerződéssel hasonneműnek tartja, s a visszavásárlási jogot csak arra terjedőnek véli, hogy az eladó a vevőt az ingatlan reá leendő visszaruházása iránt kötendő új szerződésre köteleztethesse. Szintúgy téves Scheidlein nézete is, a ki a vevőt oly esetben, ha a visszavásárlás fen van tartva, csak haszonélvezőnek tekinti. V. ö. Stubenrauch i. m. II. k. 225. lap.

[3] V. ö. Stubenrauch i. m. II. k. 225. l.

[4] Az osztr. polg. törvk. 468. §-a szerint ugyanis a zálogjog elenyészik azon idő lejártával, melyre szorítva volt, következőleg az elzálogosítónak az elzálogosított dologra való ideiglenes jogával is, ha ez a körülmény a hitelező előtt tudva volt, vagy a nyilvánkönyvből tudva lehetett.

[5] Ily esetben a törlés előjegyzésének van helye, mely annak útján igazolandó. Telekk. rend. 91. §.

[6] *C.* 1895. évi 3952. sz. (Dtár III. f. III. k. 136. l.) — Az osztr. ptkv.

Az elővásárlási jog kikötése (pactum protimiseos, Vorkaufsrecht, Näherrecht) a vevő félnek azt a kötelezettségét vonja maga után, hogy abban az esetben, ha a megvett dolgot ismét eladni akarná, annak megvételével azt, a kitől a dolgot megszerezte, megkinálni köteles. Ez a jog is bekebelezhető, a minek azután az a hatálya van, hogy ha más valaki veszi meg az ingatlant az eladó megkinálása nélkül, az elővásárlásra jogosított azt az új vevőtől bejegyzett elővásárlási joga alapján visszakövetelheti.[1] Ha a dolgot nyilvános árverésen adják el, az elővásárlásra jogosított az árverésre meghivandó, illetőleg az árverési hirdetmény neki kézbesítendő;[2] de ha meg nem hivták, a legtöbbet igérő ellen még sincs kereseti joga, hanem joga van az árverés megsemmisítését előterjesztés útján kieszközölni.[3]

Az elővásárlás joga nincs az eladó személyéhez kötve, és az örökösökre is átszáll.[4]

HETEDIK FEJEZET.

A birtok mint a telekkönyvi bejegyzés alapja.

Az osztrák polgári törvénykönyv 308. §-a szerint «dologbani jogok: a birtok, a tulajdon, a zálog, a szolgalom és az örökösödés joga». A telekk.

1071. §-a azt mondja ugyan, hogy a visszeladás fentartása (pactum de retroemendo), ugyanazon szabályok alá esik, a melyek a visszavásárlásra nézve állanak; ez azonban a visszeladási jog telekkönyvi bejegyzésére és annak következményeire nem alkalmazható. A visszeladás iránti mellékszerződés, a melynek tartalma az eladó azon kötelezettségében áll, hogy a vevő kivánságára az ettől kapott vételárt visszafizetni, és az annak árán eladott dolgot a vevőtől ismét visszavenni köteles, természeténél fogva abban különbözik a visszavásárlási jogtól, hogy az egy harmadik hátrányára nem gyakorolható, holott a bejegyzés czélja épen az volna, hogy a bekebelezett jogot egy harmadik ellen is érvényesíteni lehessen, mint ezt a visszavásárlásra nézve az 1070. §. világosan kiemeli. Más részről nyilvánvaló, hogy az eladón kivül mást a vételár visszafizetésére és a vett dolog visszavételére kötelezni még a visszeladási jog bejegyzése esetén sem lehetne, s így ez a jog a telekkönyvi bejegyzésnek nem is tárgya. V. ö. Rexa Pál: «A személyes jogok bejegyzéséről.» (1871. «Themis» 36. sz.)

[1] Osztr. polg. törvk. 1072—1073. §§.

[2] 1881: LX. t.-cz. 153. §. *c)* — Osztr. ptkv. 1076. §.

[3] 1881: LX. t.-cz. 178. és 179. §. *a)*.

[4] Az osztr. ptkv. 1074. §-ának ellenkező szabálya nem irányadó, mivel itt kötelmi jogviszonyról van szó, a melyre nézve a régi magyar jog van visszaállítva. L. Wenzel i. m. II. k. 128. l., Herczegh i. m. II. k. 222. l. — Az 1889: XXXVIII. t.-cz. 35. §. 8. pontja a szabályt nem érinti; mert csak oly jogoknak peren kivüli törlését kivánja szabályoztatni, a melyek a jogosított személy élettartamához vagy határozott időtartamhoz vannak kötve. Ezért ily szoros értelemben kell alkalmazni az 1892. évi 44987. számú igazságügym. rend. 5. §-ának szabályát; vagyis a jogosított halálának igazolása alapján peren kivül csak azt az elővásárlási jogot lehet a telekkönyvben kitörülni, a mely a jogosúlt élettartamára van kikötve.

rend. 63. §-a értelmében ingatlan javakra azok a jogok kebeleztethetők be vagy jegyezhetők elő, «melyek törvényes fogalmuknál fogva dologbani jogok». Minthogy pedig a telekk. rendelet általában az osztrák polg. tkönyv alapján áll, a mondottakból az következnék, hogy a birtok is, vagy a «birtok joga» telekkönyvi bejegyzés tárgya.

Mindamellett a mint kétségtelen, hogy az osztrák jog ama rendelkezése, mely szerint a birtok is (valamint az örökösödés joga) a dologi jogok közé tartoznék, a mai jogfogalmaknak meg nem felel és főleg a telekkönyvi rendszer mellett meg nem állhat: épen úgy soha sem volt kérdéses, hogy a birtokot vagy a «birtok jogát» telekkönyvileg bejegyezni nem lehet.

Ennélfogva telekkönyvi szempontból a birtok nem mint bejegyzés tárgya, hanem — eltekintve attól a szereptől, a melyet az elbirtoklásban játszik, és a melyről fentebb szó volt már — csak abban a minőségben jöhet figyelembe, a melylyel azt az 1886: XXIX., az 1889: XXXVIII., az 1891: XVI. és az 1892: XXIX. törvényczikkek, mint a telekkönyvi bejegyzés alapját felruházták.[1]

Dolgok birtoka[2] alatt valamely személynek testi dolog fölötti tényleges uralmát értjük, egybekötve a személynek abbeli akaratával, hogy az uralmát a dolog fölött mint sajátja fölött gyakorolja (possessio). Az uralmat gyakorló személyt birtokosnak (possessor), az ilyen akarat nélkül gyakorolt uralmat birlalásnak (detentio), és az ezt gyakorló személyt birlalónak (detentor) nevezzük.

[1] Telekkönyveink, főleg ezek tulajdoni lapjai, a legtöbb helyütt különböző mostoha körülmények befolyása alatt annyira el vannak hanyagolva, hogy azokat a telekk. rendelet az okirat mint kizárólagos bizonyíték és a jogleszármaztatás elveinek szigorú alkalmazásával reconstruálni, a telekkönyvi állás és a tényleges birtokállapot összhangzását létesíteni lehetlennek mutatkozott. Ezért a midőn tervbe vétetett az, hogy a földadókataszter adatainak felhasználásával telekkönyvi betétek szerkesztessenek, egyúttal mellőzhetlennek látszott, hogy annak a kérdésnek eldöntésénél, hogy az egyes ingatlanok, kiknek tulajdonáúl vétessenek fel, a birtoknak, mint a tulajdonjog legkitünőbb nyilvánulásának — ha nem is úgy mint a helyszineléskor döntő, de mégis lényeges befolyás engedtessék. A javaslat, mely az 1886: XXIX. t.-czikk alapjáúl szolgált (14. 35—38. §§.), a birtok hatályát a betétek *B.* lapjának szerkesztésére lehetőleg szük korlátok közé szorította, másrészt azonban kivételesen, egyes községekre nézve új helyszinelést helyezett kilátásba. A képviselőház igazságügyi bizottságának javaslatára a törvényhozás középutat választott, a tényleges birtoknak sokkal nagyobb hatályt engedett, az új helyszinelést azonban elejtette, és ezen az úton egyesítette a legalitás követelményeinek és a tényleges állapotnak megfelelő telekkönyvhöz kötött igazságszolgáltatási és nemzetgazdászati igények kielégítését. — Az ebbeli rendelkezéseket azután — tekintettel a telekkönyvi betétek szerkesztésének nehézségeit és lassú haladását — az 1892: XXIX. t.-cz. a telekjegyzőkönyvek helyesbítésére is kiterjesztette. — A tényleges birtok hatálya a telekkönyvi betétek *B.* lapjának szerkesztésére és a telekjegyzőkönyvek helyesbítésére utóbb fog tüzetesen tárgyaltatni.

[2] Csak erről szólunk, mint tárgyunkhoz tartozóról, ellentétben a jogok birtokával. Lásd Zlinszky: Magyar magánjog 6. kiad. 189. s köv. l.

Tényleges uralom a személynek az a viszonya a dologhoz, melynél fogva a személy a dologra közvetlenül hatni képes. Ha azonban a dolog fölötti uralom megszereztetett, a birtok megszüntnek a közvetlen hatás lehetőségének időleges megszünte esetében sem tekinthető, ha csak a személy akaratja a birtoklás fentartására irányúl.

Az uralom, mint a saját dolog fölötti uralom gyakorlására irányzott akarat, tehát a birtokosnak arra irányzott akarata, hogy tulajdonos legyen, lényegesen különbözik attól, hogy valaki tulajdonosnak hiszi magát. A ki a dolgot azzal az akarattal veszi birtokába, hogy tulajdonosa legyen: birtokos lesz, habár tudhatta, hogy a dologhoz joga nincs, tehát tulajdonosnak nem hitte magát.

A vagyonjog egész terén egyébiránt képviseletnek lévén helye, az illető személy akarata arra is lehet irányozva, hogy más legyen a tulajdonos. Ennélfogva a dolog fölötti uralmat akár törvényes képviselő, akár megbizott által is lehet gyakorolni; és e szerint birtokos lehet valaki a nélkül, hogy saját személyében állana viszonyban az illető dologhoz.[1]

A birtok különböző nemei közül mint tárgyunkhoz tartozót ki kell emelnünk a jogszerű birtokot, a mely érvényes czímen, vagyis a szerzésre alkalmas jogalapon nyugszik.[2] Ellentétje a jogszerűtlen birtok, a mely ezen felül még álbirtokká is válik, ha valaki a birtokba betolakodik vagy ravaszság avagy kérelem által alattomosan csúszik be, s azt, a mi neki csak szivességből és folytonos kötelezettség nélkül engedtetett meg, állandó joggá változtatni iparkodik.[3] Az álbirtok ellentétje a valódi birtok. Az álbirtok mindig egyúttal jogszerűtlen, a nélkül, hogy a valódi birtok egyszersmind szükségképen jogszerű volna.

A telekkönyvi betétek szerkesztése és a telekjegyzőkönyvek helyesbítése alkalmával a birtokot a tulajdonjog bejegyzésének alapjául az érvényesítheti, «a ki az ingatlant élők közötti jogügylettel vagy öröklés folytán megszerezte és azt mint sajátját birtokában tartja, de tulajdonjoga telekkönyvileg bejegyezve nincsen».[4] A birtoknak tehát jogszerűnek kell lennie, és a puszta birlalás a tulajdonjog bejegyzésének alapjául ki van zárva.[5]

[1] Osztr. polg. tkönyv 310. §. — A törvénynek a tényleges birtokhoz kötött kedvezményei «nem érvényesíthetők az által és annak javára, a ki az ingatlant.... nem mint sajátját tartja birtokában, hanem azt másnak nevében, illetőleg másnak jogán csupán birlalja. Ez utóbbi esetben tényleges birtokosnak az tekintetik, a kinek nevében, vagy a kinek jogán az ingatlan birtokoltatik» (Betétszerkesztési utasítás 89. §.).

[2] Osztr. ptkv. 316. §.

[3] Osztr. ptkv. 345. §.

[4] 1886: XXIX. t.-cz. 19. §. Kétségtelen, hogy a birói itélet és a bírói átadási végzés a jogszerű birtok megállapítására általában is alkalmas szerzési czím (1889: XXXVIII. t.-cz. 5. §.) — a mint ezt a betétszerk. Utasítás 89. §-a határozottan kijelenti.

[5] Arra, hogy az 1886: XXIX. t.-cz. és az ezzel kapcsolatos törvények mindig «tényleges» birtokost említenek, súlyt nem kell fektetni; és nem kell

Némely esetekben[1] a törvény a tulajdonjog bejegyzése alapjául békés birtoklást kiván. Békés a birtoklás, ha sem perrel, sem zárlattal, sem valakinek oly cselekményével, a mely a tényleges birtoklás megszüntetésére alkalmas, meg nem támadtatott.[2]

A tényleges birtoklás egymagában csak egy esetben lehet a telekkönyvi betétek szerkesztése alkalmával a tulajdonjog bejegyzésének alapja, a mikor t. i. valamely ingatlan a helyszineléskor felmerült mulasztásból, vagy mert csak a helyszinelési eljárás után képződött, telekkönyvezve egyáltalában nincs.[3] Minden egyéb esetben a tényleges birtok

a) vagy az átruházási jogügylet létrejöttének beismerése mellett a szerzési okirat hiányát, illetőleg a meglevő okirat ama hiányait pótolja, a melyek miatt a telekk. rend. 81—86. §-ainál fogva bekeblezés el nem rendelhető;[4]

b) vagy alapul szolgál arra, hogy a telekkönyvi tulajdonos ellent nem mondása, tehát hallgatólagos egyetértése arra nézve, hogy átruházási jogügylet létrejött, bizonyítéknak tekintessék;[5]

c) vagy a helyhatóság igazolásával egyetemben annak bizonyítékául szolgál, hogy az átruházási jogügylet valóban létrejött.[6]

Mindezekben az esetekben tehát a tényleges birtok korántsem pótolja a tulajdonjoghoz való czímet (telekk. rend. 52. §. b.), hanem csak többékevésbbé nyomós bizonyítéka a jogczím létének;[7] és a szerint a mint a törvény e tekintetben a birtokra kisebb vagy nagyobb súlyt fektet, a birtoklás rövidebb vagy hosszabb időtartamának igazolását kívánja.[8]

abban a birtoknak valamely különös nemét keresni. A birtok ténylegessége csak a telekkönyvi bejegyzés hiányának világosabb feltüntetése végett van kiemelve. Rendszerint a telekkönyvileg bejegyzett tulajdonos is birtokos. A törvény azonban azt a birtokost tartja szem előtt, a kinek birtoka **csak** tényleges és nem bírja alapját a telekkönyvileg bejegyzett tulajdonjogban.

[1] 1886: XXIX. t.-cz. 16. 18. §§.

[2] Betétszerk. Utasítás 89. §. — A birtoklás megszüntetésére alkalmas cselekmény, a mikor a birtokost a birtokból erőszakkal kivetették; vagy mikor más személy áluton kerül a birtokhoz. Ha azonban a volt birtokos a birtokba akár bírói segélylyel, akár önhatalmilag visszahelyezte magát, birtoklása ismét feléled és békessé válhat, a mennyiben a birtokban ezentúl nem háboríttatik. Ebben az esetben a békés birtoklás törvényszerű időtartama a visszahelyezés időpontjából számítandó.

[3] 1886: XXIX. t.-cz. 12. §. Ilyenkor a betétszerkesztés lényegileg pót-helyszínelés, a melynél úgy mint magánál a helyszínelésnél szabályszerint a birtokos vétetik fel tulajdonosnak.

[4] 1886: XXIX. t.-cz. 15. 17. §§., 1889: XXXVIII. t.-cz. 5. 7. §§.

[5] 1886: XXIX. t.-cz. 16. §.

[6] 1886: XXIX. t.-cz. 18. §., 1889. XXXVIII. t.-cz. 6. §.

[7] Ezért alig helyeselhető, hogy a betétek *B.* lapján a tulajdonjog czíme gyanánt a birtok jegyeztetik be: «Tényleges birtok alapján».

[8] Az *a)* esetben semmi, a *b)* esetben 3 évi, a *c)* esetben 10 évi időtartam.

HARMADIK RÉSZ.

Az új telekkönyvek vezetését tárgyazó szabályok.

ELSŐ FEJEZET.

A telekjegyzőkönyvek tartalma.

1. §. Általános határozatok.

A telekjegyzőkönyvek, birtokrészlet-lajstromok, vázlatrajzok és névjegyzékek belszerkezete tárgyában a helyszinelő bizottmányok számára adott utasítások,[1] ezen munkálatok vezetésénél a telekkönyvi hatóságokra nézve is kötelezők. (49. §.)

A telekkönyvvezetés tekintetében úgy a telekjegyzőkönyvekre (6. §.), mint a különös betétekre nézve is (44. és 45. §§.), következő ideiglenes szabály érvényes, míg e tárgyban végleges törvény nem bocsáttatik ki. (50. §.)

2. §. A birtokállási, tulajdoni és tehertelep tartalma.

A birtokállási lapon (*A.* lap) a telekkönyvi jószágtest[2] tárgyilagos ismertetői jelei szerint, különös jogi minőségének[3] rövid kijelölésével táblás átnézet alakjában adatik elő.

Ezen alakban vezetendő a birtokállási lap tovább is.

Ha valamely telekkönyvi jószágtest tárgyilagos terjedelme változik, a lejegyzendő részlet aláhuzandó, a hozzájegyzendő részlet pedig a tárgyilagos ismertető jelekkel a folyó sorszám alatt jegyzendő be.

Mindkét esetben a sorszám, mely alatt a birósági le- vagy hozzájegyzési rendelet a tulajdoni lapon be van jegyezve, a jegyzet rovatában idézendő.

[1] Ezek lényege a telekkönyvi előmunkálatok fejezetében van előadva.

[2] A «telekkönyvi jószágtest» fogalmáról és jogi természetéről a következő szakaszban lesz szó.

[3] A telekkönyvi jószágtest «jogi minőségét» az egyes birtokrészletek felsorolását megelőzően alkalmazott felirat mutatja: nemesi birtok, úrbéri birtok, egész, $^{1}/_{2}$, $^{1}/_{4}$ úrbéri telek, zsellérség, majorsági zsellérség, községi birtok, szőllők, stb.

A jószágtest jogi természete eléggé ki van tüntetve, s arról mindenki a telekkönyvből meggyőződhetik, habár a vonatkozó bejegyzés a *C.* lapra s nem a birtoklapra vezettetett. C. 1892. évi 9783. sz. (Márkus: VII. 12,890.)

A birtokállási lap azonban az abban kijelölt birtokrészletek külső ismertető jeleinek, minőségeinek és előadott térmértékének valóságáért nem kezeskedik. (51. §.)[1] Áll ez a szabály a telekkönyvi betétekre nézve is, daczára annak, hogy azoknak a földadó-kataszterből átvett adatai sokkal megbízhatóbbak, mint azok, a melyek a telekjegyzőkönyvekben vannak feltüntetve.

Ezen szakasz felvilágosítására szolgáljon a helyszineléskor készült telekjegyzőkönyv *A* lapjának következő mintája:

Gyón. *A)* *325. sz.*

Halász Jenő.

I.

Sorszám:	*Helyrajzi szám:*		
1.	450.	Ház 52. s. sz.	150 □ öl.
2.	350.	Szántó a ludasban ...	10 hold 150 öl.

Ha a birtokállás a tárgyilagos terjedelem tekintetében változik, ez vagy az által történik, hogy a bevezetett telekkönyvi jószágtest egy részét lejegyzik, vagy az által, hogy a jószágtesthez egy vagy több új birtokrészletet hozzájegyeznek, vagy végre az által, hogy az *A* lapon átvezetés útján egy vagy több új egész jószágtestet bevezetnek. Ha tehát a fentebbi 2. sor. 350. helyr. számú birtokrészletből 2 hold 150 ölet eladnak, az következőleg lesz bejegyzendő:

2.	350.	*Szántó a Ludasban 10 hold 150 öl B. 2.*
3.	350/a	*Szántó a Ludasban 8 « — « B. 2.*

A jegyzet rovatba iktatott *B.* 2. azt a sorszámot jelzi, mely alatt a tulajdoni *(B)* lapon a lejegyzést rendelő végzés be van vezetve. A bevezetett végzés mutatja, hogy az ingatlant miként és milyen részletekre darabolták el, és a 2 hold 150 ölnyi részt kinek javára, mily jogczímen és melyik telekjegyzőkönyvbe vezették át. Ha hozzájegyzés történik, ezt szintén további folyószám alatt kell beiktatni; ha p. o. a fentebb például felhozott telekjegyzőkönyvben folytatólag hozzájegyzés történnék, ez így volna foganatosítandó:

Sorszám:	*Helyrajzi szám:*	
4.	950.	Rét a ludasban ... 10 hold — öl. B. 3.

A *B.* 3. hivatkozás ismét azt a sorszámot mutatja, mely alatt a tulajdoni lapon a hozzájegyzést elrendelő végzés be van jegyezve. A birtokállási lapra be kell jegyezni a szőlődézsmaváltság és a maradvány földek megváltási ára fejében fizetendő összeget is pl.

[1] A telekkönyv a térmértékre nézve bizonyítékul nem szolgál. (C. 1876. évi 6812. sz. A térfogatnak vagy téralaknak kiigazítása kérvényi úton az összes telekkönyvi érdeklettek beleegyezése nélkül nem eszközölhető. Curia 1881. évi 2153. sz. (Dvtár r. f. XXVII. 72.)

†

Sorszám: *Helyrajzi szám:*
1. 25. Szőlő ... ... 2 hold 1200 □ öl.
(terheli 160 frt váltságtőke).[1]

Attól az időponttól kezve, a mikor valamely község telekkönyvi betétjeinek szerkesztése megkezdetett, a telki szolgalom az uralkodó telket magában foglaló betét *A.* lapján is, a «Jegyzet» rovatban kitüntetendő ilyképen: «Illeti útszolgalom a.... helyr. számú ingatlanra nézve, lásd a .... számú betét *C.* 7. tételét». — Midőn az ilykép bejegyzett telki szolgalom törlése elrendeltetik, ez az uralkoldó telket tartalmazó telekkönyvi betétben szintén foganatosítandó, akként, hogy a «Jegyzet» rovatban foglalt bejegyzés a törlést rendelő végzésre való hivatkozással egyszerűen áthuzatik.[2]

A tulajdoni lapra (*B.* lap) bejegyzendők:

a) a tulajdonos vezeték- és keresztneve, valamint netaláni melléknevе, vagy polgári állásának, származásának iparának, lakhelyének stb. más ismertető jele, hogy az által a személy iránti minden kétség elháríttassék; községek, intézetek, testületek, alapítványok és más jogi személyeknél, az őket illető sajátságos nevezetek (helységnév, czímzet, aláirási czím); és közös tulajdon esetében az ugyanazon módon kijelölt tulajdonostársak;[3]

b) a tulajdonjoghoz való czím;

c) a tulajdon minden további átruházásai;

d) minden nyilvánkönyvi bejegyzés alá került feltételek vagy korlátolások, melyek a nélkül, hogy csupán a telekkönyvi jószágtesthez volnának kapcsolva, a tulajdonos személyét kiskorúság, gondnokság alapján stb. vagy tulajdoni jogát illetik, mint a helyettesítés, elővásárlási jog, az előbbi magyarországi törvények szerinti zálogbirtoklási viszony, stb.;[4]

e) a fennemlített körülmények és viszonyokban előforduló minden változások;

f) valamely telekkönyvi jószágtest részleteinek minden le- és hozzájegyzései; — végre:

[1] Ez gyakran és főleg oly esetben, a mikor a váltsággal terhelt szőlő után még több birtoktest is van bevezetve, ki nem vihető; mert a bejegyzésre nincs kellő hely. Ily esetben legczélszerűbb az *A.* lap végére iktatni, hogy az *x* helyr. számú szőlőt *y* kor. váltságtőke terheli, s ezt a szőlő mellett a jegyzet rovatban megemlíteni.

[2] 1888. évi 3834. számú igazságügym. rend. 8. §.

[3] Mindez azonban csak a már közzétett telekjegyzőkönyvek vezetésére áll. A helyszinelés alkalmával a kinyomozott birtokosokat tulajdonosokként az *A.* lapra, az ingatlanok felsorolása elé jegyezték be.

[4] Ide tartoznak a bizonyos időponthoz kötött jogok (C. 1875. évi 2701. sz. Dvtár r. f. XIV. 171. sz.), valamint az elidegenítési és terhelési tilalom (C. 1883. évi 2991. sz. Dvtár V. 120.) és a földbér fejében fizetendő összeg. (C. 1873. évi 3273. sz. Dvtár r. f. IX. 240.)

g) a telekkönyvi jószágtestnek a szerzési okiratokban pénzben kifejezett átvételi ára, valamint ha a felek kivánják, annak igazolt becsára; a telekkönyv azonban nem kezeskedik azért, hogy az ár vagy az érték helyesen adatott elő, vagy hogy az változatlanul maradt. (52. §.)

A tulajdon oly korlátolásai, melyek a tulajdoni lapra a korábban bekönyvezett hitelező beleegyezése nélkül jegyeztetnek be, ezen hitelezők jogait nem akadályozhatják arra nézve, hogy a nekiek elzálogított telekkönyvi jószágtestet a tulajdon ezen korlátolásai való tekintet nélkül végrehajtás alá vehessék. (53. §.)[1]

A teherlapnak (*C.* lap) a telekkönyvi jószágtesten vagy annak egy részén fekvő zálog- és alzálogjogokat, szolgalmakat és más dologbani jogokat s kötelezettségeket (terheket), a mennyiben azok az általános polgári törvénykönyv határozatai szerint telekkönyvi bejegyzésre alkalmasak; továbbá azoknak jogi tulajdonságát, p. o. hitbizomány, tőkepénzi vagy biztosítéki minőségét, nemkülönben ezen terhek átváltozásait és elenyészéseit határozottan és kétségtelenül kell tartalmaznia.

A jogczím és az ennek folytán jogosítottak ugyanazon módon jegyzendők be, mint az a tulajdoni lapra nézve rendeltetett. (54. §.)

A bekebelezhető jogokról fentebb részletesen volt szó, s ezek után elég röviden összevonva ismételni, hogy:

a tulajdonjog a *(B)* tulajdonlapra,

a jelzálogjog a *(C)* teherlapra,

a szolgalom a *(C)* teherlapra,[2]

a telki teher, a mennyiben bizonyos időleges kikötményekből áll, a teherlapra tartozik; végre hogy

a gyökös iparjog (radicirtes Gewerbe) az illető iparhatóság kérelmére,[3] a birtokállási *(A)* lapon külön sorszám alatt bevezetendő,[4] és az a végzés, a mely a bejegyzést megengedte, a tulajdon *(B)* lapon is bejegyzendő.

[1] Ez az eset például az, a mikor a jelzáloggal terhelt ingatlanon a tulajdonos szolgalmi jogot enged.

[2] Az erdélyi telekkönyvi rendtartás 54. *a)* §. szerint a telki szolgalom úgy az uralkodó, mint a szolgáló vagyon telekjkönyvében a «birtoklapon» kitüntetendő. Miután a «birtoklap» alatt mást mint a birtokállási lapot nem lehet érteni; miután a szolgalom «feltüntetéséről» és nem bejegyzéséről van szó; és főleg miután az 54. *a)* §. mellett az 54. §. fenn van tartva: az 54. *a)* §. gyakran félreértett szabálya csak az lehet, hogy a telki szolgalom a *C.* lapon bejegyeztetik, de ezen felül úgy az uralkodó, mint a szolgáló vagyon telekjegyzőkönyvének «Jegyzet» rovatában — hasonlóan mint a betétekben — feltüntettetik.

[3] Vagy a fél kérelmére, azonban a jogosított hatóság bizonylata alapján. Erd. telekk. rendt. 51. *a)* §.

[4] 1859. január 18-iki miniszteri rendelet (Bir. törvénylap 16. sz.).

3. §. A telekkönyvi jószágtest jogi természete.

Minden telekkönyvi jószágtest jogi tekintetben egy egésznek tekintendő; ennélfogva

a) a tulajdoni jog valamely telekkönyvi jószágtestre vagy csak valamely egyes vagy jogi személy részére, vagy pedig tulajdonostársak részére ugyan, de testileg oszthatlanúl jegyeztethetik be;

b) oly tulajdonostársaknál, kiknek részeik nem egyenlők (az általános polgári törvénykönyv 839. §.), a minden egyest illető, s az egészhezi arányban kifejezett rész, p. o. mint egy harmadrész, két ötödrész, jegyzendő be;

c) ha valamely telekkönyvi jószágtest egyes részei tulajdoni joggal más személyre ruházandók át, azokat egyidejüleg azon telekkönyvi jószágtestből, melyhez eddig tartoztak, le kell jegyezni, s vagy önálló telekkönyvi testekkép bejegyezni (számukra új betéteket nyitni), vagy pedig ha az új szerző már oly telekkönyvi jószágtestet bír, melylyel ezen részletek az 1853. ápril 18-án kelt miniszteri rendelet (birod. törv. lap 65. sz.) 14—19. §§-nak elvei szerint egyesíthetők, ezen telekkönyvi jószágtesthez hozzájegyezni, mi által azok ennek kiegészítő alkatrészévé válnak.

Hasonló módon kell eljárni a közösen bírt telekkönyvi jószágtest testi elosztása esetében is. (55. §.) [1]

A telekkönyvi jószágtest jogilag akkor is «egy egésznek tekintendő», a mikor a természetben össze nem függő, több külön birtokrészletből áll. Sőt a szabály épen ily esetben jön leginkább gyakorlati alkalmazásba. A jószágtest alkotó egyes birtokrészletek époly kevéssé birnak jogi önállósággal és époly kevéssé lehetnek külön jogok tárgyai, mint akár a falak, az ajtók, az ablakok vagy az egyes helyiségek, a melyekből valamely épület áll. És a mint valamely közös ház két tulajdonosának mindegyikét az egész ház osztatlan fele illeti, és a mint az egyik sem mondhatja, hogy mindenik szobának, meg a konyhának, a pinczének, a padlásnak fele az övé: époly kevéssé állíthatja a több birtokrészletből álló közös telekkönyvi jószágtest tulajdonosainak egyike, hogy mindenik birtokrészlet felében vagy más hányadrészben az övé, és époly kevéssé van joga ilyen hányadról csupán közös tulajdona alapján rendelkezni. Ezeket a tételeket szem előtt kell tartani mindazoknak a kérdéseknek megoldásánál, a melyek a telekkönyvi jószágtest intézményén alapulnak.

Egy telekjegyzőkönyvben lehet több jószágtest is; és ezeket vagy I., II. s a t. számokkal különböztetjük meg, vagy † alatt veszszük fel. Erre

[1] «Közös tulajdonjognak bekebelezése, valamint előjegyzése is ugyanazon telekkönyvben csakis az egészhez való arányban kifejezett részre engedtetik meg. C. 1869. évi 2025. sz. (Dvtár r. f. I., II. 3. sz.)

kiváló figyelem fordítandó, mert a † alatt felvett jószágtestek mindegyike külön jószágtest.[1]

Oly telekjegyzőkönyv példája, a melyben ekkép megkülönböztetett jószágtestek vannak bejegyezve, a következő:

Gyón. *A)* *340. sz.*

Winter Péter.

I. — 1/2 úrbéri telek.

Sorszám:	*Helyrajzi szám:*			
1.	18.	Ház 50. házsz.	— hold,	340 öl.
2.	250.	Szántó a berekben ...	14 «	200 «
3.	360.	Szántó a hegyoldalon ...	14 «	1400 «

II. — 1/8 úrbéri telek.

1.	318.	Szántó a ludasban	4 hold,	— öl.
2.	380.	Rét a ludasban	3 «	400 «

†

1.	982.	Szőlő az öreghegyen ...	— hold,	800 □ öl.
2.	1015.	Szőlő a rózsásban ...	1 «	200 «
3.	3082.	Erdő az irtványon	2 «	300 «

Ebben a telekjegyzőkönyvben tehát a következő önálló telekkönyvi jószágtestek vannak:

1. I., 2. II., 3. † 982. h. r., 4. † 1015. h. r., 5. † 3082. h. r. sz. — tehát összesen öt jószágtest.[2]

A tulajdonjog valamint a helyszineléskor a birtokállási lapon, úgy a telekjegyzőkönyvek közzététele után a tulajdoni lapon vagy jogi személy (p. o. hitelintézet, egyház, község stb.) vagy egyes személy, vagy többek részére osztatlanúl, azaz egyenlő vagy különböző hányadrészekben jegyezhető be; pl.

B.

1. Havi Béla,
2. Havi Gyula, egyenlő arányban.

vagy:

1. Havi Béla 4/8 részben.
2. Havi Gyula 2/8 részben.
3. Havi Pál 1/8 részben.
4. Havi Imre 1/8 részben.

[1] A telekkönyvi betétek szerkesztése alkalmával a jószágtestek képzésére, valamint több jószágtestnek egy betétbe való fölvételére nézve lásd az 1891 : XVI. t.-cz. 2. §-át, a melyről később lesz szó.

[2] Az 1855. február 26-iki miniszteri rendelet 6. §-a szerint a római (I., II.) számmal jelölt jószágtestek birtokrészleteinek sorszáma mindig 1-től kezdődik; a † alatt felvett birtokrészletek, bár ezeknél minden részlet önálló jószágtest, folytatólagos sorszám alatt vétetnek fel.

Az egyenlőtlen részek arányát mindig határozottan ki kell tenni.[1]

Egy telekjegyzőkönyvben tehát lehet több tulajdonos is, de csak úgy, hogy azokat a tulajdonjog az egész birtokra nézve bizonyos arányban illeti. Úgy azonban, hogy az egyik tulajdonost az egész telekkönyvi jószágtest egyik, a másikat a másik része illesse, vagyis hogy az illető telekjegyzőkönyvben foglalt birtok tettleg meg legyen osztva, a tulajdonjog egy telekjegyzőkönyvbe be nem jegyezhető. Ezért, ha valamely telekjegyzőkönyvben foglalt ingatlan vagy ingatlanok egy része ruháztatik át másra, vagy az osztatlanúl bejegyzett tulajdonostársak megosztoznak, az átruházott rész vagy az egyik osztályrész más telekjegyzőkönyvbe vezetendő.[2] Ez vagy átjegyzés vagy lejegyzés útján történik.

Átjegyzés akkor van, a mikor az egyik telekjegyzőkönyvbe bevezetett jószágtestek egyike egészben a tulajdonjogi átruházás tárgya, (pl. a fentebbi példányokban az I. vagy II. vagy † alatt felvett jószágtestek valamelyike).

Lejegyzésről pedig akkor szólunk, a mikor a jászágtestnek csak egy része, tehát ha a birtokrészlet önmagában egy jószágtest, annak egy része, és ha a jószágtest több birtokrészletből, egy vagy több, de nem valamennyi birtokrészlet, vagy egy vagy többnek része, pl. a fentebbi példában az A. I. sor. 250. helyr. számú szántó vagy ebből egy bizonyos terület ruháztatik át. Ebben az esetben a jószágtest csak egy része képezvén az átruházás tárgyát, az átruházandó részt az anya-telekjegyzőkönyvből lejegyezzük és más telekjegyzőkönyvben vagy már meglévő telekkönyvi jószágtesthez hozzájegyezzük s ez által ennek alkotrészévé teszszük, vagy külön, új jószágtestté alakítjuk.

A le- és hozzájegyzések csak következő feltételek alatt engedtethetnek meg:

a) A netáni köztekintetekből szükséges politikai engedelem előterjesztendő.[3]

[1] E szerint a helyszinelési utasítás azon szabálya, mely szerint a részek aránya feletti kétség esetén, a birtoktársak bizonytalan arányban jegyzendők be, többé nem alkalmazható. — Kivétel e részben csak örökösödés esetében volt; miután az 1868 : LIV. t.-cz. 581. §-a szerint, osztálylevél hiányában az öröklött birtok tulajdona, az örökösök nevére, mint közös örökség, határozatlan arányban volt bekeblezendő.

[2] «A tulajdonjog valamely telekkönyvi jószágtestre csak testileg osztatlanúl jegyeztethetvén be, ha a telki állománynak nem az egészhez való arányban kifejezett része, hanem egyes részleteknek fele adatott el, a telekkönyvi rendelet 56. §. *b)* és *c)* pontja értelmében lejegyzés nélkül előjegyzés sem foganatosítható». *C.* 1870. évi 3498. sz. (Dvtár r. f. IV. 20. sz.)

[3] Az 1840 : IV. t.-cz. 9. §-a szerint adásvevések esetén e jobbágytelkek külső illetőségeit a belsőtől akármi módon elszakítani, vagy a telkeket a földesuraság engedélye nélkül eldarabolni tiltva volt. Ezt a jogszabályt azonban az úrbéri birtokviszonyok rendezéséről szóló 1871 : LIII. törvényczikk 55. §-a eltörülte és a volt úrbéri birtokok most minden korlátolás és engedély nélkül eldarabolhatók.

b) A lejegyzendő részleteknek pontosan és határozottan megjelölve kell lenniök.

c) Ha a telekkönyvi birtokrészletből annak csak egy része (p. o. tíz holdból három hold) lenne lejegyzendő, a szétdarabolandó részlet terve (térképe, rajza, vázlata) az új részeknek, azok helyrajzi számainak és térmértékének előadásával felmutatandó. (56. §.)

A szétdarabolandó birtokrészlet vázrajzát, a melynek értelmében a szétdarabolást a telekkönyvi térképen is kitüntetik, mint e czélja mellett a bekebelezés alapjáúl szolgáló okiratot a feleknek és a tanuknak a telekk. rendt. 82. §-a rendeletének megfelelően alá kell irniok.[1]

A lejegyzés következtében újonnan alakított birtokrészlet (a mikor telekjegyzőkönyvben foglalt birtokrészlet eldarabolásáról van szó) az előbbi helyrajzi számból és ha négynél nem több részlet keletkezett, betűkből $\left(\frac{12}{a}, \frac{12}{b} \text{ stb.}\right)$, ha pedig négynél több az új birtokreszlet, arabs számokból $\left(\frac{12}{1}, \frac{12}{2}\right)$ alakított törtszámmal jelölendő meg. Ha betűvel már elosztott számot még egyszer osztunk meg, akkor feltétlenül arabs számokat használunk.[2]

A telekjegyzőkönyvekben előforduló térmérték tekintetében netán fenforgó nehézségek nem kivánnak valamely kiváló szigort. A telekjegyzőkönyvben felvett térmértékhez kell a szétdarabolásnál alkalmazkodni úgy, hogy a szétdarabolás által keletkezett új birtokrészletek térmértéke összesen kitegye a volt birtokrészlet térmértékét — még akkor is, a mikor a részletek valóságos térmértéke attól különbözik. Szükséges azonban, hogy a vázrajzon tájékozás végett a szomszédos ingatlanok helyrajzi számai is fel legyenek tüntetve, és hogy a törtszámok nevezőiként használt betűsor a szomszédos kisebb helyrajzi számnál kezdődjék és a nagyobb felé haladjon.

Másként áll a dolog a telekkönyvi betétek tekintetében, a melyekbe a birtokrészletek alakja, fekvése és térmértéke műszaki felmérés és számítás alapján van felvéve. Ezekre nézve az 1888. évi 3834 számú igazságügym. rendelet szerint a következő szabályok állanak:

[1] Fiedler: «A telekkönyvi törvény gyakorlati alkalmazása» és Herczegh: «Telekkönyvi rendtartás» (185. l.) abban a véleményben vannak, hogy a vázrajzot a felek s tanúk által aláiratni nem szükséges. Ellenben Halmosy (i. m. 127. l.) és Schnierer (i. m. 127. l.) a vázrajznak a felek által leendő aláírását mellőzhetlen feltételként írják elő. És ez a helyes. Az ellenkező a telekkönyvi biztonsággal meg nem egyeztethető visszaélésekre vezethetne; jelesül ha a szerződésben nincs kellőleg körülírva a felosztás, és a vázrajzban nem az átruházott, hanem a másik rész, a mely amannál jobb, volna lejegyzendőnek feltüntetve stb. Lásd erről bővebben Magay Károly fejtegetéseit az 1874. évi «Jogt. Közl.» 83. lapján.

[2] Lásd az 1854 julius 23-án kelt rendelet 48. §-át.

Valamely birtokrészletnek szétdarabolása esetében a tulajdonjog bejegyzése iránti kérvényhez a telekkönyvi rendeletek 56. §-a *c)* pontja értelmében csatolandó vázrajz a kataszteri térkép léptéke (scala) alapján állítandó ki.

A vázrajzon úgy a szétdarabolt birtokrészlet, mint a szétdarabolás folytán keletkezett új részletek teljes alakja és összes határvonalai, valamint a határos birtokrészleteknek helyrajzi számai is kitüntetendők.

Ha az új részletek oly kicsinyek, hogy azok a kataszteri térkép léptékének alkalmazása mellett a vázrajzon épen nem, vagy csak nehezen tüntethetők ki: akkor a vázrajz a kataszteri térkép léptékének többszöröse (kétszerese, háromszorosa stb.) szerint készítendő, és az alkalmazott lépték a vázrajzon megjegyzendő.

A szétdarabolás folytán keletkezett részletek a vázrajzon törtalakú helyrajzi számokkal jelölendők meg, melyeknek számlálója a megosztott birtokrészlet helyrajzi száma, nevezője pedig, lehetőleg a szomszéd kisebb számú birtokrészlettől a nagyobbik számú felé haladva, 1., 2., 3. stb., a szerint tudniillik, a hány részre a birtokrészlet felosztatott.

Ha a megosztott birtokrészlet helyrajzi száma már törtalakú: akkor az ennek újabb felosztása folytán keletkezett további részletek megjelölésére nevezőül az *a, b, c* betűi, szükség esetében az *a, b, c* többszörös betűi (*aa, bb, cc* stb.) alkalmazandók: így ha a megosztott birtokrészlet helyrajzi száma például $\frac{407}{7}$, akkor a felosztás folytán keletkezett részletek $\frac{407}{7}/a$, $\frac{407}{7}/b$, $\frac{407}{7}/c$ stb. törtalakú helyrajzi számokkal lesznek megjelölendők.

További felosztásoknál az újabb részletek törtalakú helyrajzi számának nevezőjeűl az arabs számjegyek és az *a, b, c* betűi felváltva használandók.

A vázrajzon minden új részletnek térfogata kataszteri holdakban és □ ölekben teendő ki.

Az új helyrajzi szám az új részlet vázrajzi alakjába, a térfogat pedig vagy az illető vázrajzi alakba, vagy azon kívül a vázrajzot tartalmazó ívre irandó.

Az utóbbi esetben az új helyrajzi számok egymás utáni sorrendben felsorolandók és minden helyrajzi szám mellett az általa megjelölt birtokrészlet térfogata ily módon teendő ki:

1. $\frac{407}{7}/a$ = 2 hold 270 □ öl.
2. $\frac{407}{7}/b$ = 780 « «
3. $\frac{407}{7}/c$ = 170 « «

Az eképen elkészített vázrajzon a kiállítás helye, éve, hónapja és napja kiteendő és az a szerződő személyek sajátkezű néválaírásával, illetve

kézjegyükkel ellátandó és két kifogástalan férfi tanú által előttemezendő. Az írni nem tudó vagy írni nem képes szerződő fél nevét a tanúk egyike mint néváláíró írja alá. (1. §.)

Az 1. §-nak megfelelően kiállított vázrajz alapján, ha a bejegyzési kérvény a telekkönyvi rendelet által előírt kellékekkel egyébként el van látva, a kérelemnek hely adatik, és a tulajdonjog bejegyzése, a szétdarabolásnak az illető telekkönyvi betétek *A)* lapjain és a részletlajstromban való keresztűlvitele mellett a telekkönyvi betétek *B)* lapjain megfelelőleg foganatosíttatik. (2. §.)

Minden tulajdoni bekebelezésről, mely a telekkönyvi betétek közzététele után rendeltetik el, a végzés jogerőre emelkedése után az adókataszter felügyeletével megbízott pénzügyi hatóság és ezen felül az illető község elöljárósága is értesítendő. E végből az említett hatóságokhoz átteendő: a tulajdonjogi bekebelezést rendelő, és ha a tulajdonjog előbb csak előjegyeztetett, és igazolás útján csak utóbb kebeleztetett be, mind az előjegyzést, mind a bekebelezést elrendelő végzés. Ha valamely birtokrészlet szétdarabolásáról van szó, az adókataszter felügyeletével megbízott hatóságnak egyidejüleg a vonatkozó vázrajz is megküldendő.

Ezen adatok alapján: köteles a pénzügyi hatóság az adókataszteri munkálatban az adóköteles tulajdonos személyében történt változást szabályszerűen kitüntetni; szétdarabolás esetében pedig a telekkönyvi hatóság által áttett vázrajzot a megtörtént szétdarabolással összehasonlítani, esetleg helyesbíteni, a szétdarabolást a kataszteri térképen is foganatosítani és kiszámítani, hogy az eldarabolt birtokrészletből keletkezett új részletek mindenikére mennyi esik az adókataszteri tiszta jövedelemnek előbb osztatlan összegéből. Az e tárgyban hozott határozatról, annak jogerőre emelkedése után, a telekkönyvi hatóság a helyes vagy helyesbített vízrajznak visszaküldése mellett értesítendő.

A telekkönyvi hatóság tartozik ezen hivatalos értesítés folytán a vázrajz alapján az eldarabolást a telekkönyvi térképen is szabályszerűleg foganatosítani és a vele közölt kiszámítás alapján az új részletek kataszteri tiszta jövedelmét az illető telekkönyvi betétek *A)* lapjának 5-ik rovataiba bevezettetni.

Ha a felosztás folytán keletkezett részek oly csekélyek, hogy azok a felosztás alá került birtokrészlet térképi alakjában kellőleg ki nem tüntethetők; akkor ezen birtokrészlet alakjának rajza a térkép szelvényívére, szükség esetén a szelvényívhez ragasztandó külön pótívre a kataszteri lépték többszöröse szerint hivatalból elkészítendő, és a felosztás az ekképen nagyobbított térképi alakban foganatosítandó.

A nagyobbított térképi alak alatt az alkalmazott lépték kiteendő; az eredeti telekkönyvi térkép megfelelő alakjába pedig a megtörtént felosztás jelzésére veres tintával »*f*» betű irandó be.

A mennyiben a pénzügyi hatóságtól visszaérkezett vázrajzon a tér-

fogat is helyesbíttetett, köteles a telekkönyvi hatóság a térfogat helyesbítését az *A)* lapon kitüntettetni és a *B)* lapon bejegyeztetni. (3. §.)

Ha a lejegyzési kérvényhez mellékelt vázrajz az első §-ban meghatározott kellékekkel nem bír, de a lejegyzési kérelem teljesítésének egyéb akadálya nincs: a benyújtott kérvény rangsorozat biztosítása végett feljegyzendő és erről kérelmező oly megjegyzéssel értesítendő, hogy a telekkönyvi hatósághoz 15 nap alatt szabályszerű vázrajzot terjeszszen be, mert ellenkező esetben a rangsorozati feljegyzés töröltetni és a kérelem megtagadtatni fog.

Ha a szabályszerű vázrajz a kitűzött idő alatt beterjesztetik, a további eljárás a 2. és 3. §-ok értelmében teljesítendő; ellenesetben a lejegyzési kérelem megtagadandó és a vonatkozó rangsorozati feljegyzés törlendő. (4. §.)

A midőn a betétek elkészültének bejelentése előtt beadott kérvény alapján a telekkönyvi hatóság által elrendelt bejegyzések a betét szerkesztésének megkezdése után már nem a telekjegyzőkönyv, hanem a betét illető lapján foganatosítandók (1886 : XXIX. t.-cz. 55. §.): a mennyiben szétdarabolással kapcsolatos lejegyzés esete forog fenn, az e végből szükséges szabályszerű vázrajzot a korábbi szabályoknak megfelelően bemutatott vázrajz alapján a betét szerkesztésénél közreműködő telekkönyvvezető, a betét szerkesztésének befejezése után pedig az ilyen bejegyzés foganatosítását teljesítő telekkönyvvezető hivatalból készíti el.

A jelen rendelet 3. §-ának rendelkezései ezen esetben is megfelelően alkalmazandók. (5. §.)

Azon vázrajz (térkép), mely a kisajátítási joggal felruházott vállalatok részéről a kisajátított területek tömeges le- és illetve átjegyzése végett az 1881 : XLI. t.-cz. 60. §-a értelmében a lejegyzésre hivatott telekkönyvi hatóságokhoz beadatik, szintén az 1. §-ban foglalt szabályok szerint készítendő, mindazáltal a következő eltérésekkel:

1. Az ily vázrajz (térkép), mindenkor hiteles mérnök (építész) által készítendő, keltezendő és aláírandó. A közönséges telekkönyv szerint érdekelt személyeknek aláírása és tanúk előttemezése nem szükséges.

2. A szétdarabolás folytán keletkezett azon új részletek, melyek egyáltalában megszűnnek a telekkönyv tárgyát képezni, valamint ama részletek, melyek az eddigi telekkönyvi tulajdonosok nevére jegyzendők vissza, és végül ama részletek is, melyek a kisajátító vállalat nevére jegyzendők át, a vázrajzon (térképen) külön-külön kitüntetendők és a szabályszerű törtalakú helyrajzi számokkal ellátandók.

Magától értetődik, hogy a fentebbiek szerint a vázrajzon (térképen) külön-külön kiteendő és a megfelelő törtalakú helyrajzi számokkal ellátandó részletek a kisajátítandó összeírásban is (1881 : XLI. t.-cz. 31. §.), mely a vázrajzzal együtt alkotja a lejegyzés alapjául szolgáló kisajátítási tervet, külön-külön nyitandó rovatokban a tulajdonos nevének, az új

helyrajzi számnak és a kataszteri térfogatnak előadásával külön sorolandók fel.

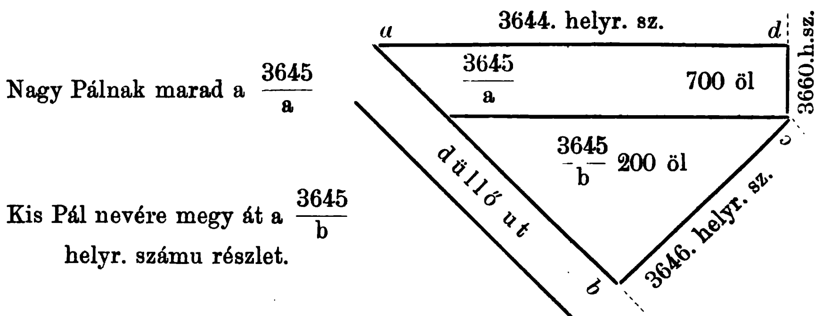
A központi telekkönyv tárgyát képező vállalatok részére eszközlendő kisajátítás esetében a lejegyzéshez szükséges vázrajzoknak (térképeknek) és egyedi kimutatásoknak kellékei külön rendeletben fognak szabályoztatni. (6. §.)

A 6. §-ban érintett vállalatok részére elrendelt telekkönyvi lejegyzések eszközlése után a lejegyzést rendelő végzésnek a községi és pénzügyi hatósághoz, valamint a vázrajznak (térképnek) a pénzügyi hatósághoz való átküldésére, az adóköteles személyben bekövetkezett változás kitüntetésére, valamint az adókataszteri tiszta jövedelem felosztása és az ennek folytán teendő intézkedésekre nézve a 3. §. rendelkezései azon eltéréssel alkalmazandók, hogy a műszakilag készített ezen vázrajzok (térképek) a pénzügyi hatóság által való helyesbítésnek tárgyát nem képezik.

Egyebekben az 1881. évi XLI. törvényczikknek rendelkezései érintetlenűl maradnak. (7. §.)

A lejegyzésnek gyakorlati példája:

Nagy Pál 3645. helyrajzi számú birtokrészlete (a, b, c, d) közte s Kis Pál közt eloszlik. Ez következőleg történnék:



Ha e birtokrészletek egyike újabban megoszlik, az új részleteket így kellene jelölni: $\frac{3645}{a/1.\ 2.\ \text{stb.}}$ illetve $\frac{3645}{b/1.\ 2.\ \text{stb.}}$

Ha római (I. II. stb.) számmal jelölt, tehát több birtokrészletből álló telekkönyvi jószágtestnek egy-egy sor- és helyr. szám alatt foglalt egész birtokrészlete ruháztatik át, vázrajz természetesen nem szükséges, mert ily esetben a lejegyzés e nélkül is foganatosítható.

d) Ha a telekkönyvi jószágtest, melyből lejegyzésnek kell történnie, terhelve van, e végre a nyilvánkönyvi hetelezők beleegyezése is igazolandó, kivévén, ha a lejegyzés azok biztosságára nézve nincs sérelemmel egybekapcsolva, mi felett a biróság a hitelezők előleges meghallgatása mellett, saját belátása szerint határoz. (56. §.)

Tehát nem feltétlenűl szükséges, hogy a hitelezők beleegyezése már a kérvény mellett bemutatott okirattal igazoltassék; mert a mikor a jelzálogos hitelezők beleegyezése nincs kimutatva, a biróság a lejegyzés iránti kérelmet ez okból el nem utasítja, hanem a hitelezők meghallgatása végett tárgyalást rendel, és az e tárgyalásnál kifejlendőkhöz képest határoz. Tehermentes lejegyzést azonban — ha csak mind az érdekelt felek abba határozottan bele nem egyeztek — a biróság nem rendelhet el, és határozata csak arra a kérdésre terjedhet, hogy a jószágtest nem fog-e az eldarabolás által annyit veszteni értékéből, hogy a követelés veszélyeztetve lesz abban az esetben is, ha a követelés a lejeggyzendő részre mint mellékzálogra átvezettetik.[1] Dézsmaváltsággal terhelt szőlő felosztása esetén a rajta fekvő váltsági tartozásnak aránylagos felosztása és ennek telekkönyvi keresztülvitele, csak az illető pénzügyi hatóság engedélye mellett történhetik meg (1870. junius 22-iki 7928. sz. a. igazs. min. rend. 4. pontja).

e) Ha e birtokrészletek a terhek átvitelével, valamely hasonlókép terhelt telekkönyvi jószágtesthez lennének jegyzendők, a mindkét részről nyilvánkönyvi hitelezőknek, a rangsorozat és jogaik viszonya iránti egyetértése kivántatik meg, a hozzájegyzés által nagyobbodott birtoktestre nézve.

f) A közczélok végetti kisajátítás (Expropriatio) vagy telkek elveszte avagy természeti növedéke esetébeni lejegyzésnél követendő eljárás, külön rendeletek által szabályoztatik.[2]

g) Miként kelljen az elkülönítés vagy tagosítás esetén eljárni, az 1869. április 8-án (alább közlött) rendelet szolgál zsinórmértékül. (56. §.)

[1] Téves Herczegh (id. műv. 187. l.) abbeli fejtegetése, hogy a biróság a felek beleegyezése nélkül a tehermentes lejegyzést is elrendelheti, ha a felekre ez nincs veszélylyel egybekötve. A jelzálogjog az egész jószágtestet terheli; a biróság a félnek e szerzett jogát peren kívül meg nem szoríthatja és csak a bejegyzett jog kezelése szempontjából engedhet változást annyiban, hogy a jelzálogjog nem egy birtoktestet, hanem abból alakított több birtoktestet fog egyetemlegesen terhelni; és csak azt vizsgálja meg, hogy e kezelési változás által nem fognak-e a felek jogsérelmet szenvedni; és határozata is csak erre terjedhet. Ezt a szabályt követik a felsőbiróságok következetesen. Pl.: «Valamely telekkönyi birtoktest egyes részének lejegyzése esetén a jelzálogos hitelezőknek a telekkönyvi rendelet 56. §. *d)* pontja értelmében történt meghallgatása után a biróság csakis arra nézve határoz, ha vajjon a lejegyzésből a terhek átvitele mellett is nem származik-e sérelem a bejegyzett hitelezőkre. Tehermentes lejegyzés azonban a jelzálogos hitelezők beleegyezése nélkül a biróság által nem rendelhető el». (C. 1873. évi 4027. sz. Dvtár r. f. IX. 227. szám.)

A jelzálogos hitelezők beleegyezése, illetve meghallgatása nemcsak abban az esetben szükséges, a mikor valamely birtokrészlet elkülönített része jegyzendő le, hanem akkor is, a mikor a birtoktest egy vagy több egész birtokrészlete viendő át lejegyzés útján más telekjegyzőkönyvbe. Lejegyzés esete forog fenn úgy az egyik, mint a másik esetben, és a telekk. rend. 56. §-ának *d)* pontja a két eset között nem tesz különbséget.

[2] Ilyenek az 1868. évi I. és LV. törvényczikkek a vasutak és csatornák központi telekkönyvezéséről, továbbá az 1871:XLIII. törvényczikk, a pestvárosi körút s az ennek folytán szükséges kisajátításról szóló stb. törvények.

A lejegyzésnél az a kérdés: vajjon oly esetben, a mikor valamely lejegyzendő ingatlanra nézve, a tulajdonjognak csak előjegyzése engedhető meg, az előjegyzés ugyanabban a telekjegyzőkönyvben történjék-e, és a lejegyzés csak az előjegyzés igazolása, s illetőleg a tulajdonjog bekebelezése alkalmával foganatosíttassék-e, vagy az átruházott ingatlan már az előjegyzés alkalmával a másik telekjegyzőkönyvbe vitessék át? úgyszintén vajjon oly esetben, a mikor a bekeblezés egyéb feltételei meglévén, lejegyzésnek csak az 56. §. szempontjából (példáúl mert hiányos a térrajz) nincs helye: lehet-e a tulajdonjog előjegyzését lejegyzés nélkül elrendelni?

Az erdélyi telekkönyvi rendtartás 55. §. *c)* pontja szerint a birtoktest egyes alkotórészeire elrendelt előjegyzés, lejegyzés nélkül foganatosítandó; ellenben

az 1855. decz. 15-iki telekk. rendeletet a Curia[2] úgy értelmezi, hogy a lejegyezést már a tulajdonjog előjegyzése alkalmával kell foganatosítani, valamint hogy ha a tulajdonjog bekeblezése csak lejegyzes útján történhet és ennek előfeltételei nincsenek meg, a tulajdonjog előjegyzése sem foghat helyt.

Az előbbi eljárás helyessége mellett szól:

1. hogy ha az előjegyzés igazolásának elmulasztása miatt kitörültetik, a lejegyzés következtében nyitott telekjegyzőkönyv elenyésznék; ha tehát az előjegyzést ugyanabban a telekjegyzőkönyvben foganatosítjuk, az eljárás és kezelés egyszerűbbnek mutatkozik;

2. hogy miután a tulajdonjog előjegyzése esetén is a bekebelezett tulajdonos ellen további feltételes bekeblezések foganatosíthatók (telekk. r. 75. §.), azok a lejegyzett ingatlannak új telekjegyzőkönyvbe való átvezetése esetén ebben nem volnának foganatosíthatók; ha pedig a *régi* telekjegyzőkönyvben foganatosítjuk, ez a telekkönyvi kezelés hátrányára zavarokat idézne elő.

Ezek az indokok azonban nem eléggé nyomósak; mert

1. ha a tulajdonjog előjegyzését ugyanabban a telekjegyzőkönyvben foganatosítjuk, ez magának a telekrendeletnek [55. §. *a)*] szelleme ellen történnék; mert az előjegyzés által már tulajdonjog (habár feltételes tulajdonjog) szereztetvén, két tulajdonos fordulna elő egy telekjegyzőkönyvben egy jószágtestnek testileg megosztott részeire nézve; és minthogy az elő-

[1] 1869. évi 2025. sz. (Dvtár r. f. I. 158. l.) és 1870. évi 3497. sz. (Dvtár r. f. IV. 179. l.) De ellenkező határozatra is akadunk, a mely kimondja, hogy: «a tulajdonjog előjegyzése esetén nem nyitandó új telekjegyzőkönyv, hanem az előjegyzés a régi telekkönyvben — habár ebben az előjegyzés tárgyát képező ingatlanságon kívül más birtokrészek is foglaltatnak — teljesítendő». (Dvtár r. f. VII. 100. sz.) — Schnierer is abban a véleményben van, hogy az előjegyzés az anya-telekjkönyvben foganatosítandó és pedig főleg abból az indokból, mert ellenesetben a telekjegyzőkönyvek igen nagy számra szaporodnának. (Lásd ennek a szerző jelen művének első kiadása felett írt birálatát az 1873. évi «Jogtudományi Közlöny» 1. számában.)

jegyzett tulajdonos ellen is további jogok szerezhetők, épen e mellett az eljárás mellett keletkeznének oly zavarok, a melyeknek a törvény a lejegyzés által elejét kivánta venni. Nem szolgál indokul az sem, hogy ha a más telekjegyzőkönyvbe való lejegyzést már az előjegyzéskor foganatosítjuk, az előjegyzés nem igazolása esetén az újonnan nyitott telekjegyzőkönyv megszünvén, ez által keletkeznének kezelési zavarok; mert a telekjegyzőkönyv megszünése e nélkül sem kerülhető el. Ha az első biróság a tulajdonjog bekebelezésével lejegyzést rendel, ezt újonnan nyitott telekjegyzőkönyvben azonnal foganatosítjuk is; és ha ezt a végzést a felsőbb biróság megváltoztatja, az előbbi telekkönyvi állapot helyreállítandó lévén, az újonnan nyitott telekjegyzőkönyv megszünik. Ily esetek tehát a bekebelezésnél is, és nem csak az előjegyzésnél fordúlnak elő, a nélkül hogy ez által az ügykezelésben számbavehető zavar előállana.

2. Miután a lejegyzést akként kell foganatosítani, hogy az új telekjegyzőkönyvbe mind a régi, mind az előjegyzett új tulajdonos átvezettessék; és miután ilykép a további jogszerzés mindkettő ellen lehetséges: a 2-ik pont alatt felhozott nehézség is elesik.

Ennél fogva a telekkönyvi intézmény szellemének az az eljárás felel meg, mely szerint a lejegyzést előjegyzés alkalmával is új telekjegyzőkönyvben foganatosítjuk, és mely szerint, ha a lejegyzés a telekk. rend. 56. §-ának szempontjából el nem rendelhető, a kérvényt előjegyzés elrendelése nélkül egészben elutasítjuk.

Egy másik kérdés az: vajjon lehet-e több személy közös tulajdonát képező és több birtokrészletből álló jószágtestből az egyik birtokrészletet lejegyezni, a nélkül, hogy ebbe valamennyi társtulajdonos belegyezett? Határozottan: nem lehet; mert miután a telekkönyvi jószágtest jogi tekintetben egy egésznek tekintendő: a társtulajdonos nem minden egyes birtokrészletből külön, hanem a jószágtestből mint egészből illeti a tulajdonáúl bejegyzett háuyadrész. A birtokrészlet a jószágtesthez olyan viszonyban áll, mint a birtokrészletnek vázrajz szerint elkülönített része az egész birtokrészlethez. A társtulajdonos valamint egyoldalúan el nem darabolhatja a közös birtokrészletet, úgy a közös jószágtestből egyes birtokrészletet ki nem szakíthat a többi társtulajdonos beleegyezése nélkül. Ha tehát az összes társtulajdonosok beleegyezése a kérvényben nincs igazolva, a kérvény elutasítandó, mivel a felek meghallgatásának ilyen esetben nincs helye.[1]

[1] Daczára annak, hogy a kérdés ily megoldásának helyességéhez kétség nem fér, hogy ez a szaksajtó útján többszörös és bő kifejtést nyert, és hogy a felsőbb biróságok következetes gyakorlata is ezt az álláspontot foglalja el: még folyvást oly vélemények nyilvánulnak, hogy a jószágtest egy részletének lejegyzéséhez valamennyi tulajdonostárs beleegyezése nem szükséges; sőt ennek a helytelen szabálynak gyakorlati foganatosítása, a «változatlan telekkönyvi állással való lejegyzés» czímén a telekkönyvi szakirodalom ked-

A zálogjog csak az egész telekkönyvi jószágtestre, közös jószágoknál pedig mindenik tulajdonostárs jutalékára is, de sem birtokrészletekre, vagy a telekkönyvi jószágtest részeire, sem pedig valamely közös tulajdoni jutalék egy részére nem szereztethetik. (57. §.)

E szerint jelzálogjog szerezhető minden külön telekkönyvi jószágtestre magában véve, habár az más jószágtestekkel együtt egy telekjegyzőkönyvben van bejegyezve, p. o. fentebb felhozott példában lehet az I., lehet a II. alatti jószágtestek akármelyikére külön jelzálogjogot szerezni; de nem az egyik (p. o. az I. alatti) jószágtest felére vagy annak egyes (p. o. 250. helyr. számú) részletére.

vencz themája. Vitatják ezt leginkább olyan alkalomból, a mikor a társtulajdonosok a telekkönyvileg közös jószágtestre nézve tényleg mogosztoztak, történetesen akként, hogy mindenik a birtokrészletek mindegyikéből részesül; és vitatják oly czélra, hogy a mikor az egyik társ valamely birtokrészletből az ő jutalékát eladja (a mihez pedig a többinek beleegyezése nélkül joga sincsen), térrajz bemutatásának szükségét kikerüljék. A vélemények a telekkönyvi jószágtest jogi természetének teljes félreismeréséből erednek.

Bővebb elméleti fejtegetéseknél talán meggyőzőbb lesz azoknak a visszás és jogellenes gyakorlati következményeknek kiemelése, a melyek a helytelen eljárás kiséretében járnak. Tegyük fel, hogy valamely telekkönyvi jószágtest, a mely 4 *(a, b, c, d)* birtokrészletből áll, a telekkönyv szerint *E* és *F* közös tulajdona, és hogy a telekkönyvi hatóság *F* beleegyezése nélkül a *b, c, d* birtokrészleteket ujonnan nyitott három telekkönyvbe lejegyezte és ezekben az *E*-t (állítólag) megillető jutalékot külön *G, H, I*-re keblezte be. Ennek következményeül *F*-re a következő joghátrányok hárulnak:

1. Ingatlan tulajdona, a mely eddig *egy* telekjegyzőkönyvbe volt foglalva, ezentúl *négy* telekjegyzőkönyvben lesz található; és ha telekkönyvi kivonatra van szüksége, ezt — vagy inkább most már ezeket — négyszeres költségen kell megszereznie.

2. Nincs kizárva, sőt sokszor úgy is van, hogy a telekkönyvi közösség daczára a társtulajdonosok megosztoztak már és pl. *E* birja az *a, b*, *F* birja a *c, d* részleteket, és *F* a *d* birtokrészleten épitkezett, vagy abba másnemü tetemes beruházásokat tett. Az építkezések, a beruházások azonban csak felében illetik, mert a lejegyzés után már mindegyik birtokrészlet mint önálló jószágtest egyenkint felében az övé.

3. Tegyük fel, hogy a négy birtokrészlet egyenkint olyan, hogy természetben az érték tetemesb csökkentése nélkül fel nem osztható; a négy részlet azonban fel volt osztható, úgy hogy az *a, b* részlet teszi az egyik, a *c, d* részlet — talán némi ráfizetéssel — teszi a másik osztályrészt. A lejegyzés előtt tehát *F* osztály esetén ingatlanokban részesült volna — a lejegyzés után (miután már most nem egy, hanem négy osztályos társsal van dolga) árverés alá *kell* bocsátania ingatlan vagyonát és a különböző esélyek szerint kisebb vagy nagyobb vételár-részszel kell beérnie.

4. Tegyük fel, hogy a négy birtokrészlet egyikének az 1881 : LX. t.-cz. 148. §-a szerint kiszámított kikiáltási ára sem tesz ki 400 K-t, de összesen véve a kikiáltási ár 1200 K. — A lejegyzés előtt, ha *E* megterhelte az ő jutalékát, *F*-nek ezzel nem kellett gondolnia: ha *E* ellen végrehajtási árverést is rendeltek, az id. t. 156. §. első bek. szerint csak a terhelt jutalék került volna árverés alá. A lejegyzés *után* ugyane §. *a)* pontja értelmében mind a négy birtokrészletet, most már jószágtestet, *egészben*, tehát az *F* jutalékát is fogják elárverezni — és mindezt annak daczára, hogy *F* a lejegyzésbe bele *nem* egyezett, hogy erről talán tudomása sem volt!

Egyébiránt annak alapját, hogy közös tulajdoni jutalék egy részére, és hogy a kizárólagos tulajdonos birtokának egy hányadára jelzálogjogot nem lehet szerezni, nem a telekkönyvi jószágtest jogi természetében, hanem csupán czélszerűségi okban kell keresnünk. A telekk. rend. ezzel a megszorítással a nyilvánkönyvi állás egyszerűségét és áttekinthetőségét akarja megóvni és egyúttal elhárítani a jelzálogi kielégítés iránti eljárásnál másként felmerülő bonyodalmakat.[1] De az ebbeli gondoskodás nem terjedhet odáig, hogy a társtulajdonos jutalékának, vagy a kizárólagos tulajdonos ingatlanának egyes hányadait jelzálogok ne terhelhetnék olyan esetben, a mikor az ő tulajdonostársának vagy volt tulajdonostársának jelzálogilag terhelt jutalékát megszerzi, vagy a mikor ugyanilyen szerzésnél a saját jutaléka terhelve volt. A megszorítás csak a jelzálogjog szerzésére vonatkozik, de a már meglevő jelzálogjog tárgyára ki nem terjed.[2]

A bérleti (haszonbérleti) jog nemcsak egész telekkönyvi jószágtestre, hanem annak egyes alkatrészeire vagy a birtokrészletek egyes részeire is bejegyezhető.[3] Ugyanez áll a szolgalmak bejegyzésére. A telki szolgalmak tekintetében ez a dolog természetében fekszik: nem a jószágtest szolgalmas, hanem egyes birtokrészlet, és nem is jószágtest, hanem birtokrészlet mint uralkodó telek javára. De áll a személyi szolgalmak tekintetében is; mert a telekk. rendelet a megszorító szabályt határozottan a jelzálogra korlátozza.

Az alzálogjog az egész jelzálogi követelésre,[4] annak hányad vagy számszerűleg meghatározott részeire pedig csak akkor szereztethetik, ha az ilyes részek más hitelezőkre való átruházás által telekkönyvileg származtak. (58. §.)

Ezek szerint, ha *A* javára 600 Kor. erejéig jelzálogjog van bekebelezve, erre csak egészben lehet, ellenben ha *A* részére 600 Kor.-ig bekeblezett jelzálogjogot 400 Kor.-ra nézve átruházta *B*-re s ezt telekkönyvileg bejegyezték, *A* 200 vagy *B* 400 K-ig terjedő jelzálogjogára külön lehet alzálogjogot szerezni. Vagy ha *A*-nak marad három gyermeke, a kik a jelzálogilag biztosított 600 Kor.-ra nézve beigazolják örökjogukat és ha ezt három egyenlő részben telekkönyvileg az ő nevükre átírták: az alzálogjog bármely örökös 1/3 illetményére szerezhető.

Nem szükséges az sem, hogy az a követelés, a melyre az alzálogjog szerzendő, annyi legyen, mint a melynek erejéig a jelzálogjog be van kebe-

[1] Exner: d. öst. Hypothekenrecht 52. l.

[2] Lsd fenebb «A jelzálogjog tárgya és tartalma» czímű szakaszt.

[3] 1853 ápril 18-iki miniszteri rendelet 13. §. (Bir. törvénylap 20. sz.) Hasonlóan intézkedik az erdélyi telekk. rendt. 57. §-a, mely szerint a haszonélvezeti szolgalom bekebelezése is megengedtetik egyes birtokrészletekre.

[4] «A zálogjogtól lényegileg eltérő természetű kikötményekre, illetve természetben kiszolgáltatandó járadékokra alzálogjog bejegyzésének nincs helye.» Bpesti tábla 1895. évi 20456. sz. (Márkus: VII. 12891.)

lezve; mert valamint 10,000 Kor.-t érő birtokra lehet 200 Kor.-ig s viszont 200 Kor.-t érő birtokra 10,000 Kor.-ig jelzálogjogot szerezni: így áll ez az alzálogjognál is; lehet tehát a 600 Kor.-ra nézve bekeblezett jelzálogjogra 100 s lehet 10,000 Kor. erejéig is alzálogjogot szerezni. Magától érthető, hogy a jelzálogi követelés érvényesítése esetében a jelzálogilag biztosított összeget csak az alzálogilag biztosított követelés erejéig fordítják ennek fedezésére; a jelzálogilag biztosított követelés elégtelensége esetében az alzálogos hitelezőnek a ki nem elégített összegre nézve csupán a saját adósa elleni személyi keresete marad fen.

MÁSODIK FEJEZET.

A telekkönyvi bejegyezvények és az azokra vonatkozó általános határozatok.

1. §. A bejegyezvények fajai.

A telekkönyvi bejegyezvények vagy

a) bekeblezések (betáblázások), melyek minden további igazolás nélkül; vagy:

b) előjegyzések (Prænotationen), melyek csak utólagos igazolásuk feltétele alatt eszközlik a nyilvánkönyvi jogoknak mint ilyeneknek szerzését, átváltoztatását vagy megszüntét; és végre

c) puszta feljegyzések. (59. §.)

Úgy az 59., mint a 94. §. és az osztr. ptkönyv 438. §-a [1] az előjegyzés jogi természetét a bejegyzés által beállt jogváltozás feltételes voltában találják. Ez a meghatározás azonban nem felel meg az intézmény lényegének; mert az állítólagos feltételességet sem halasztónak, sem bontónak nem lehet minősíteni. Nem halasztó a feltétel, (pedig ilyennek kellene lennie az idézett szakaszok értelmében), mert az igazolás, tehát a feltétel teljesülése visszahat az előjegyzési kérvény beadásának idejére (telekk. rend. 94. §., osztr. ptkv. 438. §.), ez pedig a halasztó feltétel jogi természetével össze nem fér. És nem bontó a feltétel, mert ezt abban kellene keresni, hogy az igazolás be nem következett. Ennek azonban következménye az előjegyzés kitörlése, oly hatálylyal, mintha előjegyzés egyáltalában nem történt volna — és ez ismét ellenkezik a bontó feltétel természetével, a melynek hatása csak a feltétel bekövetkeztével (ex nunc) áll be.

Az előjegyzést és ennek igazolását helyesebben úgy határozhatjuk meg, hogy azoknál a bejegyzés cselekménye ketté van választva, egymásután következő két részben történik. A mit a kérvényező a bekebelezésnél

[1] Nem különben az osztrák telekk. törv. 80. és 40. §-ai.

egyszerre teljesít, azt az előjegyzésnél kétszerre teszi meg és ehhez képest az eredmény is két részletben következik be. A bekeblezés nem abban különbözik az előjegyzéstől, hogy amannak jogváltoztató hatálya feltétlen, ezé feltételes, hanem abban, hogy a bekeblezésnél az a hatály a maga teljességében azonnal, közvetlenül, az előjegyzésnél csak az utólagos igazolás közvetítésével áll be.[1]

A bekebelezés és az előjegyzés dologi jogok szerzésére és némely kötelmi jogok biztosítására szolgál. A feljegyzések tárgyát és czélját a telekk. rend. 104. §-a határozza meg.

2. §. A telekkönyvi bejegyzések megengedése és teljesítése.

Telekkönyvi bejegyzések csak a felek vagy hatóságok kérelme folytán, még pedig rendszerint csak a telekkönyvi hatóság által engedtetnek meg s csak ezen hatóság irásbeli meghagyásának tartama szerint teljesíttethetnek.

Azon esetek, a melyekben az itélő vagy nem peres ügyekben biró telekkönyvi bejegyzések megengedésére vagy azok teljesítésének a telekkönyvi hatóságoknáli eszközlésére hivatva van, a peres ügyekbeni s azokon kívüli ejárást tárgyazó szabályokban határoztatnak meg. (60. §.)

Azok az esetek, a melyekben az itélő biróság megkeresésére rendelnek el bejegyzést, a zárlat és végrehajtás esetei, ezenkívül ily bejegyzés a hagyatéki ügyekben hozott végzések következtében történik.

Vannak azonban esetek, a mikor külön kérelem és megkeresés nélkül is történik bejegyzés, ilyenek p. o. a bejegyzéssel járó átvezetések, fő- és mellékjelzálogok kitüntetései, az elutasító végzések feljegyzése, a hibásan történt bevezetés kiigazítása stb.[2]

3. §. A telekkönyvi bejegyezvények hatályossága és rangsorozata.

A telekkönyvi bejegyezvények hatályossága azon időponttól fogva kezdődik, — melyben az azok teljesítéseérti szabályszerűleg felszerelt kérvény a telekkönyvi hatóság iktatóhivatalába beérkezett.

Ennélfogva a bejegyezvények közötti nyilvánkönyvi rangsorozat az e részbeni telekkönyvi kérvények iktatókönyvi számának sorrendje szerint határoztatik meg.

Ha a kérvények az iktatóhivatalba egyidejüleg érkeztek be, az azok folytán történt bejegyezvények, a mennyiben azok ugyanazon telekkönyvi jószágtestekre vagy ugyanazon nyilvánkönyvi tételre vonatkoznak, egymás

[1] Lsd magyar Terv. 539. §-át és ennek indokolását. Exner: Oesterr. Hypothekenrecht. 184. s köv. l.

[2] V. ö. Schnierer, Telekkönyvi eljárás kézikönyve 141. l.

közötti egyenlő rangsorozatban állanak (1853. május 3-án kelt nyiltparancs bir. törv. lap 81. sz. 118. §.)

Egyik hitelező csak annyiban engedhet a másiknak elsőbbséget, a mennyiben az által harmadik személyek jogai sérelmet nem szenvednek. (61. §.)

A beadványok elsőbbségét azok benyujtásának ideje határozza meg[1] és ha egyszerre nyujtják be, azonos ranghelylyel birnak.[2] — Az utóbbi szabály alkalmazása nincs nehézséggel összekötve, a mikor mindkét beadvány egynemű jogra vonatkozik, p. o. egy ingatlanra két személy folyamodik egy időben tulajdonjog bekeblezéséért; mert ily esetekben a két jogszerző között közösség származik, a mely mindaddig fennáll, a míg valamelyik fél erősebb jogát ki nem mutatja.[3] Akkor sincs nehézség, ha jelzálogjog bejegyzéséért két kérvény, a mely egy jószágtestre vonatkozik, érkezik egyidejüleg: a jelzálogjogok azonos ranghelylyel birnak s a zálogtárgy elégedetlensége esetében a követelések aránylagos levonást szenvednek.[4]

Nagyobb nehézségek merülnek fel, a mikor az egyidejüleg érkezett beadványokban egy ingatlanon vagy egy jogon különböző jogok szerzése szorgalmaztatik p. o. ha oly beadványnyal, a melyben valamely ingatlanra vonatkozó tulajdonjog bekebelezését kérik, egyidejüleg érkezik egy másik beadvány, a mely ugyanerre az ingatlanra jelzálogjog bekebelezését szor-

[1] Ez a szabály akkor is áll, a mikor tévedésből vagy bármely oknál fogva a későbbi kérvényt előbb intézték el, mint az előbb beadott kérvényt: ilyenkor is az előbb beadott kérvény által szerzett jogot fogja megilletni az elsőbbség, habár a jog bejegyzését később foganatosították.

[2] Ily eset leggyakrabban a postán érkezett beadványoknál fordul elő, a melyeket, ha egy postával érkeznek, egyidejüleg érkezetteknek kell tekinteni. De előfordulhat másképen is. Így ha a beadványokat egy pillanatban nyujtják be; ha több fél az iktató hivatal, illetve az iktatókönyv megnyitását egy időben várja. (V. ö. Rényi: «A telekkönyvi törvény magyarázata» 18. l.)

[3] V. ö. Stubenrauch i. m. I. k. 558. l.

[4] A telekk. rendelet csak általában mondja, hogy az egyszerre beadott kérvények «egyenlő rangsorozatban állanak»; és ebből a jelzálogjogok érvényesítésénél kételyek merültek föl. Vegyük, ha pl. egy 2000 K-s bekebelezett tételre egy 2000 K-s és egy 3000 K-s követelésre nézve két különböző személy egyszerre adja be az alzálogjog bejegyzése iránti kérvényt. Ez esetre némelyek azt tartották, hogy a követelés a kettő között egyenlően megosztandó. Ez nem helyes; a megosztásnak a követelések összegének arányában kell történnie, a minél fogva az egyik hitelezőt a jelzálogból befolyt vételár $^3/_5$, a másikat $^2/_5$ részben fogja megilletni. Ha ez iránt még kétség lehetett volna, úgy eloszlatták ezt az 1881: LX. t.-cz. 86. és 190. §-ai. Amaz kimondja, hogy a lefoglalt ingóságok vételárából, ennek elégtelensége esetében, az egyidejüleg foglaltató végrehajtatók «követeléseik aránya szerint» nyernek kielégítést. Nincs ok, a miért a jelzálogjogra más szabályt alkalmazzunk. A 190. §. pedig azt rendeli, hogy az egyetemleges jelzálogjoggal bejegyzett követelés a vételárakból esetleg «aránylag lesz kielégítendő». V. ö. Imling i. m. 163. és 376. l., Füger: Systematische Darstellung der Rechtskraft grundbücherlicher Eintragungen, 34. l.

galmazza. Itt kérdés támad, vajjon a tulajdonjogszerző köteles-e és mennyiben, az ő kérvényével egyidejüleg érkezett beadványban szorgalmazott jelzálogjog bekebelezését tűrni? — Erről az esetről a törvény nem intézkedik és a jogosságnak leginkább megfelel a kérdés ilyetén megoldása: [1]

A bekebelezést mindkét jogra nézve kell foganatosítani és az elsőbbség kérdesét per útján eldönteni, a melyben ha erősebb jogot az egyik nem képes kimutatni, a vesztességet közösnek kell kimondani, azaz a jelzálogilag biztosított követelés felét kell az új tulajdonos terhére róni. — Magától érthető, hogy a szenvedett veszteségből származott követelést az adós,

[1] Schuster, Halmosy, Schnierer és Rényi egészen mellőzik e kérdést. Herczegh (i. m. 211. l.) felemlíti azt, azonban megoldása elől azzal tér ki, hogy ily esetben a telekkönyvi hatóságnak a felek mindegyikét az illető polgári biró előtt megindítandó keresetre kell utasítani, hogy ott erősebb jogaikat bebizonyíthassák. Tehát épen ott szakítja félbe nézetének kifejtését, a hol a kérdés nehézsége lép előtérbe. Füger (i. m. 34. l.) csak az azonos jogok közötti elsőbbségről szól, a különböző jogok egyidejüségének miként való megoldását azonban szintén mellőzi. Egyedül Edelsberg (Handbuch über das Grundbuchswesen, 91. l.) tárgyalja a kérdés ez oldalát is s azt körülbelül oly módon véli megoldatni, mint a hogy mi is megoldandónak tartjuk. Minálunk a kérdést az 1874. évi Jogt. Közl. 40. számában Petro Gyula vetette fel s felhivta reá a jogászok figyelmét; a mi Hexner Gyula (1875. évi Jogt. Közl. 2. sz.), dr. Heil Farkas (u. o. 5. sz.), Stehlo Kornél, S. és Náthan Salamon nyilatkozatait idézte elő. A kérdésre vonatkozólag az első az 1840: XXI. t.-cz. analogiáját véli ez esetre alkalmazandónak, a melynek 5. §-a szerint: «ugyanazon közgyülésen vagy városi tanács előtt ugyanazon napon történt betáblázások között a kötvény kelte határozza meg az elsőbbséget». De — mint a mondott lap szerkesztője is megjegyzi e czikkre — a czikkíró alapja egészen téves, mivel hatályon kívül helyezett törvény analogiáját kivánja alkalmazni, mely ellentétben áll a telekkönyvi rendelettel, a mennyiben ez az okirat keltének alapján az elsőbbségre nézve semmi jogot sem enged. De ily megoldás — mint Füger (i. m. 35. l.) e kérdést tárgyalva, helyesen figyelmeztet — igen könnyen csalási szándéku összejátszásra vezethetne, s e mellett ellenkezik a telekkönyvi rendszer alapelvével, a mely az elsőbbségnek mily időponttól leendő számítására határozott, és kontroversiák esetén szem elől nem téveszthető elvet állít fel. Dr. Heil Farkas oda jut érvelései folytán, hogy különböző jogokra vonatkozó kérvények egyidejüleg történt beadása esetében e jogok mind bekebelezendők. De hogy ezután mi történjék, vagyis ki szenvedje az abból származó hátrányt, hogy a bekebelezett jogok teljes mérvben nem érvényesíthetők? mit sem szól; tehát ő is ott hallgat, a hol tulajdonképen a kérdés nehézsége előtérbe lép. Stehlo Kornél abban a véleményben van, hogy ha egyidejüleg a tulajdonjog és a jelzálogjog beleegyezését kérik, a jelzálogjog bejegyzése iránti kérvény elutasítandó azzal az indokolással, hogy a tulajdonjog, a melyre azt alapítják, a kérvény beadásával egyidejüleg megszünt. Tagadhatlanul különös magyarázata az egyenjoguságnak. Náthan szerint pedig mind a kettő megáll, ha a jelzálogjog ki is meríti a tulajdonjog tárgyát képező ingatlan egész értékét.

Ez a nézet, habár más szempontból, ugyanabban a hibában szenved, mint az előbbi. S. aránylagos felosztást, és azért a nem egynemü jogok egynemüekké, vagyis pénzértékre leendő átváltoztatását ajánlja, tehát körülbelül abból a nézetből indul ki, melyet mi osztunk.

illetőleg az átruházó, netáni más vagyonán biztosítani mindkét félnek jogában áll.[1]

Hasonlóan vitás eset az, ha az egyik fél valamely jelzálogilag biztosított és reá engedményezett követelésre nézve az engedmény bekebelezését, a másik fél pedig egyidejüleg érkezett beadványnyal a jelzálogjog kitörlését kéri. Ilyenkor is teljesitendő lesz ugyan mind a két kérelem, de oly hozzáadással, hogy az egyik bejegyzés hatálya a másiknak nem érvényesülésétől tétetik függővé. Az elsőbbség ily esetben is csak per útján dönthető el és ha ezen az úton erősebb jogot az egyik fél sem képes kimutatni, a fentebbi elv szerint, az engedmény hatályát csak a követelés felére nézve kell megállapítani.[2]

Az elsőbbség átengedése a követelés egy részére, vagy ha több a jelzálog, az egyik jelzálogra is történhet, azonban csak az elsőbbséget átengedő hitelező bekebelezett követelésének erejéig. Az átengedés következménye az, hogy a hitelező, a kinek az elsőbbséget átengedték azon a ranghelyen nyer kielégítést, a melyen az elsőbbséget átengedő volt bejegyezve, míg ez utóbbit azon a helyen kell kielégíteni, a hol az állott, a kinek saját elsőbbségét átengedte, be volt jegyezve.[3]

[1] A magyar Terv. 534. §-a szerint: «a telekkönyvi hatósághoz egy időben érkezett, ugyanarra az ingatlanra vagy ugyanarra a bejegyzett jogra vonatkozó több beadvány következtében, ha azonos nemü jog bejegyzését czélozza, közös jog vagy a követelések összegei, avagy a szolgáltatások értéke arányában azonos rangu több jog keletkezik. Ha a beadványok különböző nemü jogok bejegyzését, vagy ha ugyanannak a jognak átruházását, terhelését, megszüntetését czélozzák: a rangsor a kért bejegyzések alapjául tett okiratok kelte szerint képződik». Lásd az Indokolás II. k. 147. s köv. lapjait.

[2] Hasonló nézetben van Edelsberg: Handbuch über das Grundbuchswesen, 91. l. — A magyar Tervezet ezt a különböző nemű jogok collisiójával együttesen és azonos alapon dönti el. Lsd az előző jegyzetet.

[3] Például egy bizonyos ingatlanra következő sorrendben fordulnak elő bejegyzések:

1. A. bekebelezett követelése	2500	Kor.
2. B. « «	3200	«
3. C. « «	1500	«
4. D. « «	9050	«
5. E. « «	600	«
6. F. « «	13722	«

és az 1. és 2. helyen álló A. és B. a 6. helyen álló F. javára elsőbbségi jogot engedtek. A rangsorozat következőleg fog alakulni:

1., 2. helyen F.	5700	Kor.-val
3., 4., 5. marad mint volt	11150	«
6. F.	8022	«
7. A.	2500	«
8. B.	3200	«

Az elsőbbség átengedésének ily magyarázatát, épen az idézett példát felhozva, keményen megróvja Rajner Gyula az 1876. Jogt. Közl. 26. szá-

A telekk. rendelet csupán a jelzálogos követelések elsőbbségének átengedéséről intézkedik.[1] A gyakorlat azonban kiterjesztette a szabályt oly esetekre is, a mikor a jelzálogjog részére szolgalommal, különösen haszonélvezettel, vagy telki teherrel szemben, vagy megfordítva kell jobb ranghelyet biztosítani.[2]

Az elsőbbség és illetve a jelzálogjogy átengedésére a hitelező a törvény szerint köteles oly esetben, a mikor követelését az adós helyett harmadik személy kielégítette, a kinek ennélfogva az ő jogait át kell engednie (osztr. ptkönyv 1422. és 1423. §.); hasonlóan jogában áll a jelzálogos hitelezőnek magához váltani azt a követelést, mely miatt az ingatlan, a melyre az ő követelése is jelzálogilag be van jegyezve, elárverezendő volna, mi által az átvállalt követelésre az előbbi hitelező elsőbbségét nyeri meg (osztr. ptkönyv 462. §.). Az ingatlannak elárverezése után szintén jogukban áll a későbbi jelzálogos hitelezőknek, az előttök levő jelzálogos követelést az árfelosztásig készpénzzel kifizetve, magukhoz váltani. Ha e joggal több jelzálogos hitelező kiván élni, az elsőség a telekkönyvi bejegyzés sorrendje szerint illeti a hitelezőket. A később bejegyzett hitelező azonban a beváltási jogot a korábbi jelzálogos hitelező ellenében is érvényesítheti, ha annak követelését is készpénzzel beváltja.[3]

Bekebelezettnek vagy előjegyzettnek csak az tekintethetik, a mi a telekkönyvbe világosan bekebelezett vagy előjegyzettkép jegyeztetett be.

A bekebelezés vagy előjegyzés csak azon jog tekintetében ad dologbani jogot, a mely bejegyeztetett.[4] A biró ennélfogva azon jogot, melynek bejegyzése fenforog, a végzésben mindig pontosan jelölje meg s egyszersmind annak lényeges meghatározásait a telekkönyvbei bejegyzés végett fejezze ki.

A bejegyzett jog közelebbi meghatározásai, melyek magából a telek-

mában, mert a két első csak 13722 kor.-ig engedett elsőbbséget, hogy lehet tehát, hogy ők 24872 koronával előztessenek meg? s azért véleménye szerint első sorban F. egész 13722 kor. követelése hasítandó ki s ebből a 3—5. alatti hitelezők nyernének mindenekelőtt kielégítést; és csak a mi fenmaradna, jutna F. javára; ezután jönne A. és B. s ezután ismét F. fedezetet nem nyert követelése. E nézet téves volta nyilvánvaló; a 3—5. hitelezők helyzetén nem szabad változásnak történni, őket az elsőbbség átengedése nem érintheti. Lásd ennek bővebb kifejtésére nézve az átdolgozónak «Szintén a kielégítési sorrend kérdéséhez» czímű czikkét a Jogt. Közl. 1875. évi 29. számában.

[1] Ugyanezt teszi az osztrák telekk. törv. 30. §-a.

[2] A magyar Terv. 535. §-a szerint általában «az ugyanazt az ingatlant vagy ugyanazt a jogot *terhelő jogok* telekkönyvi bejegyzésének rangsorát az 532. §-tól eltérően lehet megállapítani. A rangsort utólag meg lehet változtatni».

[3] 1881 : LX. t.-cz. 190. §. Ily beváltásnak leginkább egyetemleges jelzálogjog esetében van gyakorlati czélja. Lásd e munkának erre vonatkozó szakaszát.

[4] A kifizetés által hatályát vesztett zálogjogi bekeblezés újabb lekötelezésből eredt, tartozás biztosítására a hitelező egyoldalu akaratára fen nem tartható. (C. 1884. évi 4634. sz. Dvtár X. 133.)

könyvből ki nem vehetők azon okirat, tartalma szerint itélendők meg, melynek folytán a bejegyzés megengedtetett. (62. §.)[1]

4. §. A rangsorozatra vonatkozó kivételes rendelkezések jelzálogilag biztositott tartozások átváltozásánál.

Közgazdasági okokból az előző szakaszban előadott elvektől eltérő szabályokat állított fel az 1886 : XXIX. t.-cz. 76. §. 6. pontja alapján 1888. martius 5-én 947. sz. a. kiadott igazságügyminiszteri rendelet I. része, az árvapénztáraknál és nyilvános számadásra kötelezett pénzintézeteknél fenálló jelzálog-kölcsönköveteléseknek ezen testületek valamelyike útján történő conversiója esetére. Az ebbeli rendelet intézkedései a következők:

Ha jelzálogintézeteknél, árvapénztáraknál, takarékpénztáraknál és nyilvános számadásra kötelezett más pénzintézeteknél fennálló és jelzálogilag már biztosított valamely tartozásnak átváltoztatása (conversio) czéljából valamely jelzálogintézettől, árvapénztártól, takarékpénztártól, vagy nyilvános számadásra kötelezett más pénzintézettől kölcsön vétetik fel: mind a jelzálogi adós, mind az uj hitelt nyujtó pénzintézet illetőleg pénztár jogosítva van a jelzálogi bekeblezés iránti beadványban a telekkönyvi hatóságnál kérelmezni, hogy az uj kölcsönre nézve bekebelezendő zálogjog azon elsőbbségi rangsorozatban részesíttessék, melylyel az átváltoztatandó régibb tehertétel birt. (1. §.)

Hogy az 1. §-nak megfelelő kérelemnek az újabb zálogjog bejegyzésével egyidejüleg hely adathassék, szükséges:

a) hogy a jelzálogilag biztosítandó új tőketartozás a már bejegyzett régi tőketartozást, illetőleg annak hiteles könyvkivonattal, vagy hitelesített számlával kimutatandó még kifizetetlen tőke hátralékát meg ne haladja; kamatláb, biztosítéki összeg és egyéb mellékkötelezettségek tekintetében az előbbinél terhesebb kikötést ne tartalmazzon; a törlesztési idő különbözősége és az újabb kölcsönt adó pénzintézetnek törvényes kiváltságai azonban a kérelem teljesítésének akadályaul nem szolgálhatnak;

b) hogy azon kötelező okirat tartalmából, melynek alapján az új zálogjog bejegyzendő, világosan kitűnjék, hogy az új kölcsönügylet a már jelzálogilag biztosított régibb követelés átváltoztatása czéljából köttetett;

c) hogy a régibb tartozás erejéig bejegyzett zálogjognak törlése egyidejüleg kieszközöltessék és a törlés alapjául szolgáló nyugta tartalmából kitűnjék, hogy a régibb tartozás a bejegyzendő újabb kölcsönből törlesztetett; és

[1] Ha a bejegyzés az okirattal ellentétben áll, a bejegyzés tartalma határoz. (C. 1874. évi 3327. sz. Dvtár r. f. XII. 117.) — «Habár a kikötmény szolgalmi (?) jogának bekeblezésével egyuttal a visszavonási jog bekeblezve nem lett, az alperes sikerrel még sem hivatkozhatik arra, hogy neki erről a jogról tudomása nem volt», miután a bekeblezés alapjául szolgáló okiratban ki volt kötve. C. 1893. évi 6658. sz. (Márkus: VII. 12893.)

d) hogy azon esetben, ha a törlendő régibb zálogjog alzálogjoggal van terhelve, ezen alzálogjog törlésének bekeblezése is alkalmas nyilatkozat alapján egyidejűleg kieszközöltessék. (2. §.)

Ha a jelzálogi adós, vagy újabb hitelezője az újabb zálogjog bekebelezése iránti kérvénynek benyújtásakor a régi tehertétel és esetleg az arra bejegyzett alzálogjog törlésének bekeblezésére is alkalmas és a 2. §. *c)* és *d)* pontjainak megfelelő okiratot be nem mutathatja: a 2. §. *a)* és *b)* pontjaiban körülirt kellékek kimutatatása mellett jogosítva van az újabb zálogjog bekeblezése iránti beadványban azt kérelmezni, hogy az újabb zálogjog bekeblezése mellett feljegyeztessék, hogy azon esetben, ha régibb zálogjognak és esetleg alzálogjognak törlését 6 hónap alatt benyujtandó újabb kérvénynyel a 2. §. *c)* és esetleg *d)* pontjának megfelelő okirat alapján kieszközlendi: az új zálogjog a törlendő régibb zálogjognak elsőbbségi rangsorozatába lép.

A ily feljegyzést elrendelő végzésben a 6 hónapi határidőnek utolsó napja naptárilag kiteendő.

Ha a törlés a kitüzött határidő alatt kéretik és a kérvényben a 2. §. *c)* és esetleg *d)* pontjában körülirt kellékek kimutattatnak: a törlés elrendelésével egyidejüleg kimondandó, hogy az újabb zálogjog a törült régibb zálogjognak elsőbbségi rangsorozatába lépett és ezen körülménynek a *C)* lapon való telekkönyvi bejegyzése elrendelendő.

A kitűzött hat hónap elteltével, ha e határidő lejártáig az átváltoztatandó tehertétel törlése iránt a 2. §. *c)* és *d)* pontjainak megfelelően felszerelt kérvény be nem adatott, a feljegyzésnek törlése hivatalból rendelendő el. (3. §.)

Az átváltoztatandó régibb követelés behajtása iránt folyamatba tett pernek, vagy az arra vonatkozó végrehajtási jognak, becslésnek és árverésnek telekkönyvi feljegyzése nem szolgálhat akadályul arra nézve, hogy az új kölcsön a régi kölcsön zálogjogának rangsorozatában részesíttessék (1. §.) illetőleg e rangsorozat feljegyeztessék. (3. §.). — (4. §.)

Ha a törlendő régi zálogjog többrendű telekkönyvi jószágtestekre egyetemlegesen van bejegyezve: ennek elsőbbségi rangsorozatával az új zálogjog csak akkor kebelezhető be, illetőleg az új zálogjognak a régibb zálogjog elsőbbségi rangsorozatába lépte csak azon esetben mondható ki, ha a régi zálogjog az összes egyetemlegesen terhelt ingatlanokról töröltetik. (5. §.)

Az e tárgyban benyujtott és végzésileg elintézendő kérvények és mellékleteik alakjára és tartalmára, valamint az azok elintézésére, az elintézések foganatosítására és a végzések elleni jogorvoslatokra nézve is az 1855. évi deczember 15 én — és illetve 1870. évi február 5-én kelt telekkönyvi rendeletekben foglalt szabályok szolgálnak zsinórmértékül azon eltéréssel, hogy a kérelem jegyzőkönyvi felvételének helye nincsen. (6. §.)

5. §. A bekebelezés és előjegyzés tárgya.

Ingatlan javakra csak azon jogok kebeleztethetnek be vagy jegyeztethetnek elő, melyek törvényes fogalmuknál fogva dologbani jogok;[1] vagy melyek a dologhozi jogok közé tartoznak ugyan, de a telekkönyvbei bejegyzés által a törvény által meghatározott dologbani jog minőségét nyerhetik, mint p. o. az elővásárlási jog, a bérlési jog (általános polgári törvénykönyv 1073. és 1095. §§.).

Ennélfogva azon jogok is mindig csak törvényes megjelölésekkel kebleztethetnek be, vagy jegyeztethetnek elő.

Ehhez képest p. o. az adásvevési szerződés által a vevőre nézve a vett jószág tekintetében származott jog, ha a törvényes feltételek léteznek, csak mint tulajdoni jog a tulajdoni lapon jegyeztethetik be; azonban mint oly puszta jog, melynél fogva a tulajdon csak a megállapított föltételek teljesitése mellett szereztethetik meg, mint az úgynevezett adásvevési jog, sem a tulajdoni, sem pedig a teherlapon be nem kebeleztethetik, sem elő nem jegyeztethetik. (63. §.)[2]

Mindazonáltal a vevő oly szerződés alapján, a melyben a tulajdonjog részére leendő átruházása feltételek teljesítésétől van függővé téve, a tulajdonjogot önjavára előjegyeztetheti.[3]

Oly követelések vagy terhek, melyeknek természete vagy tárgya határozottan elő nem adatik, se be nem kebleztethetnek, se pedig elő nem jegyeztethetnek. (64. §.)

Ennélfogva a zálogjog kölcsön vagy más oly követelésekre nézve, melyek csak pénzben igényeltethetnek, csupán számszerűleg meghatározott sommára nézve jegyeztethetik be.[4]

[1] Lsd erre nézve fennebb a II. rész 7-ik fejezetét.

[2] Hasonlóan az osztrák telekkönyvi rendtartás 9. §-a. A köteles rész sem képezi telekkönyvi bejegyzés tárgyát. (C. 1869. évi 6583. sz. Herczegh Mihály gyűjteményében 20. sz.) A midőn azonban a tulajdonjog fizetendőnek meghatározott összeg birói letétbe helyezésének feltétele alatt meg van itélve, az id. törv. szabályoknak a telekk. rend. 63. §-át kibővítő és az 1869 márczius 30-iki igazságügymin. rend. által hatályában fentartott 149. §-a értelmében a feltétel mellett szerzett jog előjegyezhető. C. 1893. évi 11,364. (Márkus: VII. 12,894.)

[3] Ideigl. törvényk. szab. I. 149. §-a. C. 1879. évi 8268. sz. (Dvtár r. f. XXIV. 22.)

[4] Ezért helytelen kötelezvény alapján a zálogjogot az esetleg lejárandó kamat erejéig is bekeblezni: x tőke «és 6% kamat erejéig.» Helyesebb a jelzálogjognak a tőke erejéig való bejegyzése mellett csupán a kamatlábat «feltüntetni»; annál inkább, mivel a jelzálogjoggal terhelt ingatlan tulajdonosával szemben az el nem évült kamat mint a tőke tartozéka, bejegyzés nélkül is terheli az ingatlant mivel; a többi jelzálogos hitelezőkkel szemben, tehát a végrehajtási és a csődeljárásban a három évig hátralékos kamat a jelzálogból a tőkeköveteléssel együtt elégíttetik ki, tekintet nélkül arra, hogy a kamat zálogjogilag külön be van-e jegyezve, vagy sem (1881 : LX. t.-cz. 192. §. *a)* — Imling: i. m. 382. l.); a három évnél régibb kamatot pedig bejegyzés

Ha oly követelések, melyek valamely adott váltó- (elfogadási) vagy áruhitelből, valamely elvállalt pénztár- vagy ügyvezetésből, vagy valamely szerződés nem teljesítése eseteire szavatosság vagy kárpótlás czíméből származhatnak, jelzálogilag biztosítandók, azon okiratban, melyre a bekeblezésnek vagy előjegyzésnek történnie kell, előadandó azon legmagasb összeg, a meddig a hitel vagy a kezesség (jótállás) terjedjen.[1] Ha az okiratban ezen összeg előadása hiányzik, az a bekebelezési vagy előjegyzési kérvényben kifejezendő. — Ily bejegyzések között leggyakoribb a biztosítéki jelzálogjog[2] (Cautions-Hypothek), a melynek tárgyát az alapviszonyból származó egyes követelések is képezhetik, miután ily bejegyzés a törvény által tiltva nincs; csak hogy természetesen a legmagasabb összegnek ilyenkor is számszerűleg meghatározva kell lennie. — Ha a jelzálog birtokosa ez esetben magát terhelve érzi az által, hogy bejegyzés végett fölötte nagy összeg adatott elő, ő annak kevesbítését kívánhatja, mi fölött a biró a felek kihallgatása után határozand.[3] (65. §.)

Ellenben oly jogok vagy terhek bekebelezése vagy előjegyzése végett, melyek mint szolgalmak, bérlési jogok, természetbeni járadékok, a kikötmény — a zálogjogtól lényegesen különböző természetűek, a pénzbeni felszámítás vagy egy bizonyos pénzösszegnek a lehető kárpótlás biztosításaképeni meghatározása nem kívántatik meg, habár azon jogok és terhek bekeblezése vagy előjegyzése által, mint p. o. bérlési jognál, egyszersmind a netaláni kárpótlásért zálogjog állapíttatnék meg (általános polg. törvénykönyv 1121. §.).[4] (66. §.)

daczára sem illeti meg a tőkével egyenlő elsőség. — A szabály különben oda nem magyarázható, mintha végrehajtást rendelő végzésben megállapított, a kamatozó tőke, a kamatozási idő kezdete s a kamatláb szerint meghatározott kamatok erejéig a végrehajtási zálogjog bejegyzésének nem volna helye. (Budapesti kir. tábla. 1885. évi 29,431. sz.)

[1] E szabály alól kivétel van a magyar földhitelintézetre nézve, a melynek alapszabályai 68. §-ának *e)* pontja szerint nemcsak a tőkekamatok és egyéb illetékek, hanem a 108. §-on alapuló kölcsönös jótállási kötelezettség is terheli az ingatlant, a nélkül, hogy ez utóbbi kötelezettség legmagasabb összegének számszerűleg bejegyezve kellene lennie.

[2] A biztosítéki jelzálogjog megalapításánál «a legmagasabb összeg, a meddig hitel terjedjen, előadandó.» Ezzel ellenkezik és ezért helytelen a némely telekk. hatóságnál divó az az eljárás, mely szerint bejegyzik a jelzálogjogot «... biztosítéki összeg és ... százalékos kamat erejéig». Helytelen, mert 1. kamat csak tartozási tőke után jár, a biztosítéki összeg pedig nem jelent tartozást, hanem csak netalán keletkezendő tartozás tekintetéből jegyeztetik be; 2. mert a tőkeösszeg és a kamatláb kitétele nem teszi a kamatot határozott összeggé, ehhez még a kamatozás idejének, főleg a kezdő időpontnak kitétele is szükséges volna, erről pedig (miután még fenn sem álló tartozás egyáltalában nem kamatozik) szó sem lehet. — Másrészt gyakorlatilag czéltalan is az az eljárás, mivel a bejegyzett legmagasabb összeg erejéig a jelzálogilag terhelt ingatlan nemcsak a keletkezendő tőke, hanem a kamattartozásért is szavatol.

[3] Hasonlóan az osztr. telekk. rendt. 14., s a bajor jelz. törv. 19. §-a.

[4] Hasonlóan az osztr. telekk. rendt. 19. §-a.

6. §. A kőszénkutatási, kőszénbányanyitási és kőszénkiaknázási jogosultság, mint a bekeblezés és előjegyzés tárgya.

Az ideigl. törv. szab. VII. részében foglalt ama kijelentésnél fogva, hogy a földbirtokos beleegyezése nélkül kőszénkutatásra való engedély vagy kőszénbányászati adomány senkinek sem adható, a földben lévő kőszéntelepek emelték a földbirtok értékét és külön átruházás tárgyaivá lettek. Hogy az ilyen átruházásoknak kellő biztosításáról is gondoskodva legyen, az 1886: XXIX. t.-cz. 76. §. 3. pontjában nyert felhatalmazás alapján az igazságügyminiszter 1888. aug. 26-án 2819. sz. a. a következőket rendelte:

Az országnak abban a részében, melyben az ideiglenes törvénykezési szabályoknak a bányaügyekre vonatkozó VII. része érvényben van, a földtulajdonost megillető és általa másra átruházott kőszénkutatási, kőszénbányanyitási, és kőszénkiaknázási jogosultság a közönséges telekjegyzőkönyvben, illetőleg telekkönyvi betétben a *B)* lapon az illető birtokrészletekre a telekkönyvi hatóság által bekeblezhető, vagy előjegyezhető jogok közé soroztatik.

E bekeblezés vagy előjegyzés által a bányajogok megszerzésére nézve a bányatörvényekben előírt szabályok nem érintetnek, hanem a bekeblezésnek vagy előjegyzésnek csak az a hatálya van, hogy a bekeblezett vagy előjegyzett jog a bányatörvényekben előírt feltételek mellett a földtulajdonos személyében történt változástól függetlenűl érvényesíthető (6. §.). (1. §.)

Az 1. §-ban említett jogok bekeblezésére és előjegyzésére nézve, a mennyiben a jelen rendelet kivételt nem tartalmaz, a telekkönyvi rendeleteknek a dologi jogok telekkönyvi bejegyzésére vonatkozó intézkedései megfelelően alkalmazandók. (2. §.)

A kőszénkutatási, kőszénbányanyitási és kőszénkiaknázási jognak a közönséges telekjegyzőkönyvben, vagy telekkönyvi betétben való bekeblezése vagy előjegyzése a bányatörvények értelmében mások által a telekkönyvi bekeblezés vagy előjegyzés előtt szerzett bányajogoknak, — és a mennyiben a bejegyzés volt úrbéres birtokra vonatkozik, a volt földesurak részéről kötött és az 1871: LIII. törvényczikk 84. §-ának második bekezdése szerint a birtokrendezés alkalmával kimutatott, vagy már foganatba vett szerződéseken alapuló jogoknak sérelmére nem szolgálhat. (3. §.)

A bekeblezett vagy előjegyzett kőszénkutatási, kőszénbányanyitási és kőszénkiaknázási jogra zálogjogi bejegyzések nem eszközölhetők.

Ennek a jognak, élők közti jogügylet, vagy öröklés alapján való további átruházása azonban a telekjegyzőkönyvbe, illetőleg telekkönyvi betétbe bejegyezhető. E bejegyzésre nézve a telekkönyvi rendeletek szabályai megfelelően alkalmazandók. (4. §.)

Ha akár az eredeti bejegyzés, akár a későbbi átruházás valamely telekkönyvi birtokrészletnek egy meghatározott részére vonatkozik: szabályszerű vázlatrajz mutatandó ugyan be (telekkönyvi rendelet 56. §. *d)*

pont), de a birtokrészlet szétdarabolása és lejegyzése mellőzendő és csupán a vázlatrajzra való utalással tüntetendő ki, hogy a bejegyzett jog a telekkönyvi birtokrészletnek melyik részére vonatkozik. (5. §.)

Ha az az ingatlan, melyre a kőszénkutatási, kőszénbányanyitási és kőszénkiaknázási jogosultság bekebleztetett vagy előjegyeztetett, birói árverés alá kerűl; az árverésnek az érintett jogosultság fentartásaval vagy a nélkül való elrendelésére, és az utóbbi esetben e jogosultság egyenértékének a sorrendi tárgyaláson való felszámítására nézve az 1881 : LX. törvényczikk 163. és 191. §-ainak a szolgalómra vonatkozó rendelkezései a dolog természetének megfelelően alkalmazandók. (6. §.)

7. §. A bekebelezések és előjegyzések közös kellékei.

a) Eredeti okiratok. Bekeblezések és előjegyzések csak eredeti okiratok alapján történnek.

Birósági egyezségeknél a felek kiegyezése felől kiadott végzések, vagy különös hivatalos okiratok eredeti okiratoknak tekintendők, melyekre bekeblezések vagy előjegyzések történhetnek.

A számvevőségek, a pénzügyi s más hatóságok intézményeinek és hivatalos jegyzőkönyveinek másolatai eredeti helyét pótolják, azon esetben, ha azok azon hatóság által, mely az intézményt kibocsátotta, vagy a jegyzőkönyvet fölvette, meghitelesítvék. (67. §.)

Nem szabad az utóbbi szabály alá vonni a biróság előtt kötött egyezséget. Ilyennek hiteles másolata alapján nincs telekkönyvi bejegyzésnek helye. A szakasz csak a «pénzügyi és más hatóságok», nem pedig a biróságok jegyzőkönyveinek hiteles másolatait jelölik meg olyanoknak, a melyeknek alapján bekeblezés és előjegyzés történik. A biróságnál felvett jegyzőkönyvekről a felek vagy eredeti kiadványt kapnak, vagy azok (mint p. o. végrehajtás eseteiben) hivatalos eljárás alapjául szolgálnak.

A birói egyezséget is «hivatalos alakban» kell a bejegyzési kérvényhez csatolni.[1] Ugyanez áll a biróságoknak akár rendes, akár sommás eljárás útján hozott itéleteire nézve.[2]

Azt, hogy mily eljárás követendő akkor, a mikor az eredeti okirat a telekkönyvi hivatalnál vagy más hatóságnál van eltéve, a 125. §. alább közlendő rendeletei határozzák meg.

Végül megjegyzendő, hogy az e szakaszban említett «hatóságok» alatt az egyházi hatóságok is értendők.[3]

[1] 1868 : LIV. t.-cz. 257. §.
[2] 1868 : LIV. t.-cz. 259. §., 1893 : XVIII. t.-cz. 122. §.
[3] «Tekintve, hogy az egyházkerületi esperességek saját hatáskörükben a törvény által elismert hatóságot képeznek, a telekk. rendeletben pedig a hatóságok minden közelebbi meghatározás nélkül általában említtetnek, ezek alatt az egyházi hatóságok is értendők. (C. 1871. évi 944. sz. Dvtár r. f. IV. 19. sz.)

b) Az okiratok tartalma. Bekeblezések és előjegyzések az ezen szabályban megállapított kivételeken kívül csak oly okiratok alapján történnek, melyek által a bejegyzendő jog valamely ingatlan jószágra megengedtetik vagy odaitéltetik,[1] vagy valamely már bejegyzett jog más személyre ruháztatik, megterheltetik, rangsorozatában vagy más módon megváltoztatik, vagy megszüntetik.

Valamely már bejegyzett jog átváltozásainak bejegyzése azonban a megelőző hitelezőknek kárára nem szolgálhat. (68. §.)

c) Az okiratok jogérvényessége. Oly okiratokra, melyekben a követelésnek nyilván érvénytelen jogalapja foglaltatik, vagy melyek tudomás szerint kiskorú vagy gondnokság alatt álló személyek vagy képviselőik által a kiszabott birói jóváhagyás nélkül, vagy községek avagy közigazgatás alatt álló alapítványok és pénzalapok nevében az erre hivatott hatóság szükséges jóváhagyása nélkül adattak ki, bekeblezés vagy előjegyzés nem történhetik.

Valamely meghatalmazott által kiadott okiratok nem adnak jogot a hatalmazó elleni bekeblezés vagy előjegyzés kérésére, ha egyszersmind a hatalmazó által kiadott meghatalmazás fel nem mutattatik.[2] (69. §.)

A telekkönyvi rendelet az osztrák polg. törvénykönyv nyomán a jogügyleteknél a jogczímnek vagyis az ügylet jogalapjának határozott kijelölését megkívánja. Bekeblezési engedély a jogczím kimutatása nélkül nem elegendő a bekeblezés elrendelésére, hanem a jogügylet is határozottan kijelölendő, p. o. ha az, a ki a tulajdonjog bejegyzését kéri, a tulajdonos részéről nyert bekeblezési engedélyt ki is mutatja, e mellett a becsatolt okiratban még benfoglalva kell lennie annak a jogczímnek (jogalapnak, pl. adásvétel, csere, ajándék), a melyen a tulajdont reá átruházták.

[1] «A tulajdonjog telekkönyvi bekeblezése csak oly itéletek alapján rendelhető el, melyekben a bekeblezendő jog világosan odaitéltetett; oly esetben tehát, midőn a telekkönyvi tulajdonos tulajdonjoga elismeréseért inditott keresettel elutasíttatik, az itélet alapján a nyertes alperes felperes tulajdonjogának kitörlését és saját tulajdonjogának bekebleztetését nem eszközölheti. (C. 1871. évi 7631. sz. Dvtár r. f. VI. 56. sz.) — A bejegyzendő jognak az itélet rendelkező részében határozottan megitélve kell lennie. Az itélet indokainak tartalma figyelembe nem vehető. (C. 1872. évi 33. sz. Dvtár r. f. VI. 47.) «A bérleti jog telekkönyvi bekeblezésére a tulajdonos által adott engedély nem ád jogot a bérlőnek arra, hogy annak alapján előre fizetett bér, vagy más kötelezettségek biztosítására zálogjogot szerezhessen.» (C. 1870. évi 290. sz. Dvtár r. f. VI. 60. sz.)

[2] A per vitelére s az abból származó pénz felvételére adott különös meghatalmazás jogosultságot nyújt, hogy a mennyiben a meghatalmazott a perben megitélt követelésnek telekkönyvi biztosítását kieszközölte, a kielégítés után a telekk. jog megszüntetésére szükséges törlési engedélyt is kiadhassa. (Budapesti kir. tábla 1885. évi 480. sz. a.)

Az ügygondnok védenczének terhére eszközlendő telekkönyvi bejegyzésbe történt beleegyezése jogérvényesnek nem tekinthető. (C. 1875. évi 2699. sz. Dvtár r. f. XIV. 135. sz.)

Ennek folyománya azután, hogy nem csak oly okirat alapján nem rendelhető el telekkönyvi bejegyzés, a melyben a jogczím kitüntetve nincs, hanem olyannak alapján sem, a melyet szerződőképességgel nem biró személy állított ki, vagy a melynek jogalapja érvénytelen.

Mind a szerződésképtelenség, mind a jogalap érvénytelensége azonban csak úgy szolgálhat indokúl a bejegyzés iránti kérelem elutasítására, ha nyilvánvaló, tehát ha vagy a telekkönyvből kitünik (kiskorúság, gondnokság, csőd), vagy ha arról maga a bemutatott okirat tanuskodik. További kutatásba a telekkönyvi hatóság nem bocsátkozhatik, annál kevésbé, mivel a kérvényt ez irányban tárgyalás és maghallgatás nélkül kell elintéznie. Másrészt azonban a telekkönyv tartalma okot szolgáltat a kérelem elutasítására, habár a telekkönyvi hatóság más adatokból tudja, hogy a telekkönyv tartalma e tekintetben a valósággal ellenkezik. Az oly okiratra alapított kérelmet például, a melyet a telekkönyv szerint kiskorú személy állított ki, el kell utasítani, habár a biró egy előtte lefolyt per irataiból tudja, hogy az illető személy teljeskoruságát elérte már.

Szerződőképesség hiányánál fogva különösen «bekeblezés vagy előjegyzés nem történhetik», ha a szerződést oly személy kötötte, a ki az anyagi törvények törvények értelmében saját vagyona kezeléséből ki van zárva. Ilyen a kiskorú, gyám vagy gondnokság alatt álló személy által kötött oly szerződés, a melyhez jogi képviselője és illetőleg a gyámhatóság nem járult. Katonák az őrmestertől kezdve lefelé a katonai szolgálat alatt örökölött, vagy már előbb szerzett vagyonukat nem vehetik át a katonai hatóság engedélye nélkül, a miért is az ily egyéneket illető követelés átruházása vagy kitörlése csak ily engedély mellett rendelhető el.[1] Ilyenek továbbá a csőd alatt állók által kötött szerződések is, végre a községe káltal az erre hivatott hatósági szerv mellőztével, vagy felsőbb jóváhagyás nélkül, a községi vagyon elidegenítése vagy terhelése iránt kötött szerződések.[2] — Más jogi személyeknél a törvény (p. o. hitközségeknél) vagy az alapszabályok határoznak.

A meghatalmazott által kötött ügylet csak akkor érvényes, ha azt meghatalmazása korlátain belül kötötte. A meghatalmazás felmutatása

[1] 1795 junius 5-én kelt kanczelláriai rendelet. E rendelet oly eladási szerződésre, a melyet a legénység ingatlan vagyonára nézve köt, ki nem terjed és ezért ily szerződés megkötéséhez a katonahatósági engedély nem igényeltetik. (A hadi főparancsnokság rendelete 1859. márczius 9-ről 372. sz. a.) Lásd Schnierer i. m. 146. l.

[2] Az 1871 : XVIII. törvényczikk 25. §-a szerint a faluknak és rendezett tanácsú városoknak, a községi vagyon elidegenítése vagy kölcsön felvételére nézve kötött szerződései, a megyei hatóság engedélyétől feltételeztetnek; a megyék és szab. kir. városokban azonban a községi vagyon felett a közgyűlés intézkedik (1870 : XLII. t.-cz. 43. §. *e)* és *f)* pont), az utóbbiaknál tehát csak az vizsgálandó meg, ha vajjon a bejegyzendő jog közgyűlési határozatban leli-e alapját?

tehát ily esetekben lényeges kellék, mely nélkül bejegyzés el nem rendelhető.[1]

Érvénytelen jogalapja van annak az ügyletnek, a mely az anyagi törvényben tiltott cselekvényből származik. — Ily ügyletek különösen:

1. a mikor az ügyvéd képviseletére bízott ügy vagy per tárgyát magához váltja;[2]

2. oly kötelezvény, a mely hazardjátékból eredett tartozásról szól;

3. Olyan kötelezvény, a melyben az adós a kölcsönösszeg jelzálogi biztosítását megengedi, egyúttal azonban kamat fejében ingatlanának haszonélvezetét bocsátja át hitelezőjének;[3] a mennyiben annak alapján a zálogjognak a tőke erejéig való bekeblezése vagy előjegyzése el nem rendelhető».[4]

Nyolcz százaléknál magasabb kamat biztosítására jelzálogjogot nem lehet sem előjegyezni, sem bekeblezni.[5] Minthogy azonban 8 százaléknál nagyobb kamat kikötése nem teszi magát a kölcsönügyletet érvénytelenné: az oly kötelezvény alapján, a mely 8 százaléknál magasabb kamatról szól, a jelzálogjogot a kölcsöntőke erejéig, nyolcz százalékos kamat kitüntetésével kell bejegyezni.

d) Az okiratok nyelve. Erre nézve az 1886 : XXIX. t.-cz. 76. §. 12. pontja alapján 1888 márcz. 5-én 947. sz. a. kiadott igazságügyminiszteri rendelet a következőleg intézkedik:

A telekkönyvi bejegyzések alapjáúl szolgáló okiratok az állam hivatalos nyelvén állítandók ki; illetőleg a más nyelven szerkesztett okiratok a bejegyzési kérvényhez birósági hites tolmács vagy az illető nyelvre fordítási jogosítványnyal felruházott kir. közjegyző által kiadott hiteles magyar fordításban is csatolandók.

Ily hiteles foédítások, melyek «Telekkönyvi használatra» felirással látandók el, bélyegmentesek és azokat úgy a birósági hites tolmácsok, valamint a kir. közjegyzők az alább szabályozott mérsékelt díjakért kötelesek eszközölni és kiadni.

Ezen fordítások más ügyekben nem használhatók.

[1] Schnierer (i. m. 146. l.) azon nézete, hogy a telekkönyvi rendelet az osztr. polg. törvk. 1008. §-át tartván szem előtt, ily jogügyletre különös (specialis) meghatalmazás kívántatik, kétségkívül helyes és a dolog természetéből következik.

[2] Az ügyvédi rendtartást tárgyazó 1874 : XXXIV. t.-cz. 57. §-a szerint: az ügyvéd nincs jogosítva a képviseletére bízott ügy vagy per tárgyát magához váltani, az ily egyezkedés semmis, az ügyvéd pedig, ki ily egyezkedésre lép, fegyelmileg fenyítendő.

[3] Az 1852 nov. 29-én, illetve Erdélyre nézve 1853 május 29-én kibocsátott ősiségi nyiltparancs 19. §-a.

[4] A kir. Curia 1899. dec. 15-én hozott IX. számú teljes ülési döntvénye.

[5] 1877 : VIII. t.-cz. 1., 3., 4. §§.

Ha a más nyelven szerkesztett okiratoknak hiteles magyar fordításai a kérvényhez nem csatoltattak, a kérvény, a mennyiben már annak tartalmából ki nem tűnnék, hogy a kérelem elutasítandó: a telekjegyzőkönyv, illetve telekkönyvi betét illető lapján rangsorozat végett feljegyeztetik. Egyúttal a kérelmező arra, hogy a hiányzó hiteles fordításokat a végzés kézbesítésétől számítandó 15 napi meg nem hosszabbítható záros határidő alatt mutassa be, oly hozzáadással utasítandó, hogy e határidő eredménytelen lejárta után kérelmével elutasíttatni, és a rangsorozat feljegyzése hivatalból töröltetni fog. Ezen végzés kapcsában kérelmezőnek a lefordítandó eredeti okirat a kérvény iktató számának feljegyzése és hivatalos pecséttel való ellátása után visszaadatik.

Kérelmezőnek egyébként jogában áll a költségek előlegezése mellett, a fordításoknak a biróság által való eszközlését kérni; e kérelem azonban csak a bejegyzést tárgyazó beadványban (jegyzőkönyvben) terjeszthető elő.[1]

8. §. A bekeblezés vagy előjegyzés megengedhetősége.

a) A nyilvánkönyvi előző ellen. Bekeblezésnek és előjegyzésnek csak abban az esetben van helye, ha az, a ki ellen valamely jog szerzése, átváltoztatása vagy megszüntetése kieszközlendő, a kérvény benyujtása idejekor, mint a jószág tulajdonosa vagy mint hitelező bekebelezve vagy előjegyezve van, vagy legalább egyidejűleg bekebleztetik avagy előjegyeztetik. (71. §.)[2]

[1] A kir. közjegyzőnek és a birósági hites tolmácsnak járó mérsékelt díjak a min. rendelet értelmében a következők: 1. A hitelesített fordítások első lapjáért 1 kor. 20 fill., a másodikért 80 fill., a továbbiakért pedig laponként 60 fillér. Minden lapnak legalább 30 sort és egy sornak 16 szótagot kell tartalmaznia. Egy lapnál rövidebb fordítás egész lapnak számíttatik. 2. Kész fordítások hitelesítésénél az első félívért 80 fillér, minden további félívért 40 fillér. Félívnél kisebb fordítás egész félívnek tekintendő. A jelen rendelet értelmében telekkönyvi használatra eszközlendő, vagy hitelesítendő fordítások után sem a fordítás letisztázásáért, sem a hitelesítési záradékért, avagy bármily más czímen a tolmácsot és a kir. közjegyzőt egyéb díj nem illeti.

[2] «Ha a tulajdonjog oly korlátozással van bejegyezve, hogy az a telekkönyvileg bejegyzett tulajdonos halála után bizonyos megnevezett személyekre szálljon át, a telekkönyvi tulajdonos ezen ingatlanok felett nincs jogosítva rendelkezni, s illetőleg intézkedése folytán telekkönyvi bejegyzések nem teljesíthetők.» (C. 1871. évi 9457. sz. Dvtár r. f. VIII. 173. sz.)

«Hitbizományi helyettesítéssel terhelt vagyonra is engedhetők a haszonélvező tulajdonos ellen telekkönyvi bejegyzések, azonban mindig azon határozott kijelentéssel, hogy ezek a várományosok jogainak sérelmére nem lehetnek.» (C. 1872. évi 8695. sz. Dvtár r. f. VIII. 183. sz.)

«A tulajdonjognak telekkönyvileg feljegyzett oly korlátozásai, melyek hivatalból nem törülhetők, minden további bejegyzés iránti kérelem elintézésénél tekintetbe veendők, habár a korlátozások olyanok, melyeket az anyagi jog az ingatlanok szabad forgalmának szempontjából meg nem enged.» (C. 1884. évi 5873. sz. Polg. tvkezés IX. 83. sz.)

A telekkönyvileg feljegyzett zálogvisszaváltási jogra további bejegyzések eszközölhetők. (C. 1875. évi 2112. sz. Dvtár r. f. XIV. 150.)

A végrehajtási árverés foganatosítása s ennek jogerőre emelkedése után lehet még a végrehajtást szenvedő ellenében jelzálogjog bejegyzését elrendelni; mert az 1881 : LX. t.-cz. értelmében az árverés elrendelése igenis, de ennek foganatosítása nem képezi telekkönyvi feljegyzés tárgyát: mert e szerint a telekkönyv az árverés foganatosítása után olyan állapotban van, mint volt a foganatosítás előtt, a végrehajtást szenvedő fél «mint a jószág tulajdonosa be van jegyezve», ha tehát további jelzálogjogok bejegyzésének helye van az árverés elrendelésének feljegyzése után, de az árverés foganatosítása előtt (ez pedig kétségtelen), akkor helye van annak a foganatosítás után is; mert az árverési vevő ellen addig, a míg a tulajdonjog annak részére be nem kebleztetik, jelzálogjog be nem jegyezhető, ha tehát be nem volna jegyezhető a végrehajtást szenvedő ellen sem, az ingatlan egy időig a jelzálogi forgalomból ki volna vonva; végre mert az árverési vevő tulajdonjogának bekeblezésével egyidejüleg az összes bejegyzett tehertételek feltétlenűl kitörűltetnek (1881 : LX. t.-cz. 182. §.), az árverési vevőre tehát a jelzálogjognak az árverés utáni bejegyzéséből semmi joghátrány sem hárúl.[1]

b) Az örökhagyó s az örökös ellen. Az örökhagyó kötelezettségei (hagyatéki adósság) valamely a hagyatékhoz tartozó ingatlan jószágra vagy nyilvánkönyvi jogra bekebeleztethetnek vagy előjegyeztethetnek mindaddig, míg az örökhagyó vagy örököse a jószág vagy jog birtokosakép van a telekkönyvbe bejegyezve.

Ha azonban az ilyes bekeblezés vagy előjegyzés csak a hagyaték átadása után kéretik, az csak annyiban engedtethetik meg, a mennyiben az örökös az adósságért a törvény szerint kezeskedni tartozik.[2]

Egyszersmind az örökhagyó valamely adósságának az örökség átadása után kieszközölt bekeblezése vagy előjegyzése, az örökös korábban bejegyzett hitelezőinek utána áll. (72. §.)

Ha valamely hagyatékhoz tartozó ingatlan jószág vagy nyilvánkönyvi jog a hagyaték átadása előtt a tárgyalási hatóság beleegyezésével eladatik vagy átengedtetik, az átvevő nyilvánkönyvi bejegyzése közvetlenül az örökhagyó után történik. (73. §.)

Mihelyest az örökös az örökösi nyilatkozatot beadta, hitelezőinek sza-

[1] Lsd Imling i. m. 355. l. — A kérdés egyébiránt vitás és a bírósági gyakorlatban nincs még határozottan eldöntve.

[2] E részben a magyar és az osztrák törvény között lényeges különbség van. A magyar törvény szerint ugyanis az örökösök az öröklött vagyon erejéig egyetemlegesen szavatolnak az örökhagyó tartozásaikért, míg az osztrák törvény szerint csakis örökségi részeik arányában felelősek. Ha tehát például A.-nak 40,000 kor. vagyona négy gyermeke között megosztatván, egyre 10,000 korona esik, az örökhagyó hitelezője, kinek 10,000 kor. követelése van, azt az örökösök bármelyikén megveheti; az osztrák törvény szerint azonban a hagyaték átadása után mindegyik örökös ellen csakis örökrésze arányában, vagyis egy ellen 2500 kor. követelést érvényesíthet.

badságában áll, követeléseiknek a hagyatéki javakra s követeléseikre való biztosítását, az örökös részére való átadás megtörténte előtt is, bekeblezés vagy előjegyzés által eszközölni, a mennyiben arra nézve a többi törvényes kellékek léteznek; de az ilyes biztosítás csak azon föntartással engedtethetik meg, hogy az a hagyaték tárgyalásánál előforduló igényekre nézve sérelmes ne legyen, s csak az átadás megtörténtének idejétől fogva lépjen hatályba. (74. §.)

A 74. §. szabálya az osztr. ptkönyv 537. és 822. §-ából indul ki, sőt tulajdonképen csak az utóbbinak szabályát ismétli. A magyar örökösödési eljárás azonban — sem az 1868 : LIV., sem az 1894 : XVI. t.-cz. — az «örökösi nyilatkozat» intézményét nem ismeri. Ezért már abban az időben, a mikor az örökösödési eljárást az 1868 : LIV. t.-cz. szabályozta, kérdésessé vált, hogy az eljárás melyik mozzanata az, a mely a telekk. rend. 74. §-a alkalmazása szempontjából az örökösi nyilatkozat beadását pótolja; mikor lehetséges tehát az, hogy az örökös hitelezői az ő «követeléseiknek a hagyatéki javakra és követelésekre biztosítását», vagyis a jelzálogjog bejegyzését kérjék.

A birósági gyakorlat abban állapodott meg, hogy a jelzálogjognak a 74. §-hoz képest való bejegyzésének helye van, mihelyt az örökös bármely ténye (hagyatéki eljárás megindítása, különösen hagyatéki tárgyalás tartásának vagy birtokbizonyítvány, hagyatékátadó végzés hozatalának kérése, sőt az örökség birtokbavétele) által jelét adta annak, hogy az örökséget elfogadja, vagy mihelyt ki van mutatva, hogy az adóst örökösnek kell vélelmezni.[1]

Az 1894 : XVI. t.-cz. 4. §-a oly esetre, a mikor a hagyatékhoz ingatlan vagyon tartozik, kötelezővé tette ugyan a hagyatéki eljárást annyiban, hogy ha három hó alatt valamely érdekelt fél az eljárást vagy örökösödési, avagy hagyományi bizonyítvány kiadását nem kérte, az eljárást hivatalból kell megindítani. Örökösi nyilatkozat azonban e törvény értelmében sem szükséges. Ezért az előbb említett szabály lényegében nem változott; legfeljebb annyiban módosult, hogy most a telekk. rend. 74. §-a alkalmazásba jön, mihelyt az örökös az örökösödési eljárás megindítását kérte, vagy

[1] «Ha az, hogy a telekkönyvi tulajdonos elhalt és az adós annak fia, községi bizonyítványnyal igazoltatik, az adós az ingatlanokra nézve örökösnek vélelmezendő és a telekk. rend. 74. §-a alapján kért zálogjogi bejegyzés egyéb akadály hiányában meg nem tagadható.» (C. 1885. évi 4535. sz.) Az erdélyi telekk. rend. 74. §-a a hitelezőnek még több jogot enged, mennyiben a szerint, az örökös ellen, mihelyt annak *örökösödési joga megnyilt*, jelzálogjogi bejegyzések azonnal eszközölhetők. Megjegyzendő, hogy a szükség-örökös hitelezője annak törvényes osztályrészére (köteles részére) előleges bejegyzést nem kérhet; mert birói gyakorlatunk szerint a törvényes osztályrész nem természetben, hanem csak az összes hagyatéki vagyonnak birói becsár szerinti értéke után kiszámítandó pénzösszegben elégíttetik ki; tehát tárgyát nem ingatlan vagyon, hanem csakis annak értéke képezi. V. ö. Herczegh i. m. 261. l.

örökösödési bizonyítvány kiadása iránti kérelmet terjesztett elő, vagy mihelyt a biróság a hagyatéki eljárást hivatalból megindította, mihelyt az örökös az örökséget birtokba vette, vagy ha örökösnek vélelmezendő. Annál kevésbbé mondható, hogy az új örökösödési eljárás következtében az 1868 : LIV. t.-cz. alatt fejlődött gyakorlat változott, mivel az 1894 : XVI. t.-cz. 4. §-a nem szól a telekk. rend. 74. §-ában szintén említett arra az esetre, a mikor a hagyatékhoz «követelések», t. i. jelzálogilag biztosított követelések tartoznak. Erre az esetre és ennek okából a hagyatéki eljárást még feltételesen sem lehet hivatalból megindítani; és ezért e tekintetben most az említett gyakorlat fentartását ugyanazok az okok igazolják, a melyek előbb azt a gyakorlatot létesítették.

Hosszú időig elágazó és ingadozó volt a birói gyakorlat abban a kérdésben, vajjon oly esetben, a mikor a hagyatéki eljárás folyamán a fentartással terhelt hagyatéki ingatlanból mi sem jut annak a személynek, ki ellen a telekkönyvi bejegyzés el volt rendelve, e bejegyzés kitörlése mi úton történjék, és a bejegyzés már ez által válik-e hatálytalanná, vagy hatálytalannak kijelentése külön eljárás útján szorgalmazandó? A kir. Curia végre 1886 május 21-én 34. sz. teljes ülési döntvényében kijelentette, hogy «Valamely hagyatékhoz tartozó ingatlan javakra, vagy jelzálogilag biztosított követelésekre az örökös ellen a tkvi rendt. 74. §-a értelmében nyert zálogjog már az által, hogy az így terhelt javak vagy követelések az adóstól különböző más személynek adatnak át,[1] jogi hatályát veszti.»

A telekk. rend. 74. §-a határozottan csak követelés biztosításáról szól, tulajdonjog tehát, az ezen szakaszban érintett körülmények között az örökös ellen be nem jegyezhető. Ezzel ellenkező, ittott most is előforduló gyakorlat merően törvénytelen.

c) A bekeblezett s az előjegyzett tulajdonos vagy hitelező ellen. Ha a bekeblezett tulajdonos ellen a tulajdoni jog előjegyzése megtörtént: úgy mind a bekeblezett, mind pedig az előjegyzett tulajdonos ellen is a további bekeblezések vagy előjegyzések megengedtethetnek; azoknak jogi hatálya azonban attól függ, vajjon a tulajdon előjegyzése igazoltatik-e vagy sem.

[1] A telekk. rend. 74. §-ához képest bekeblezett vagy előjegyzett jelzálogjog e szerint csak úgy válik hatályossá, ha az adós *épen azt* az ingatlant (telekkönyvi jószágtestet) vagy azt a jelzálogos követelést kapta örökségül, a melyre a jelzálogjog (illetve az alzálogjog) bejegyeztetett. A bejegyzés tehát hatályát veszti és mint ilyen a más örökös vagy hagyományos jogának bejegyzésével egyidejüleg törlendő, 1. ha az adós a hagyatékból örökség vagy hagyomány czímén mitsem kap; 2. ha a hagyatéki ingó vagyonból nyer örökrészére nézve kielégítést; 3. ha a hagyatéki ingatlanokban (vagy jelzálogos követelésekben) részesül ugyan, de sem egészben, sem részben nem kapja azt, a melyre a jelzálogjog fentartással be van jegyezve. — Másrészt: az a körülmény, hogy az adós a jelzálogjog megszerzése után az örökségről lemondott, a jóhiszemű hitelezőnek előbb szerzett jelzálogjogát meg nem szüntetheti. C. 1898. évi 3508. sz. (Márkus: VII. 16,428.)

Ha a tulajdon előjegyzése igazoltatik; úgy az igazolás bejegyzésével egyszersmind mindazon bekeblezések és előjegyzések, melyek a korábban bekeblezett tulajdonos ellen azon kérvény benyújtása után eszközöltettek, melynek folytán ellene a tulajdon előjegyzése történt, hivatalból kitörlendők.

Ha ellenben a tulajdon előjegyzése kitörültetik: úgy egyszersmind az ezen előjegyzésre nézve történt minden bekeblezések és előjegyzések hivatalból kitörlendők.

Ezen szakasz határozatai azon esetre is alkalmazandók, ha valamely bekeblezett hitelező ellen követelésének más személyrei átruházása előjegyeztetett. (75. §.)

E szakasz magyarázatáúl szolgáljon a következő példa:

A. be van kebelezve bizonyos ingatlanra mint tulajdonos;

B. részére ugyanerre az ingatlanra a tulajdonjogot előjegyezték.

Ez esetben valamint *A.*, úgy *B.* ellen is szerezhetők további (jelzálog, tulajdon stb.) jogok, a melyeknek érvénye, a *B.* által nyert előjegyzés igazolásától lévén feltételezve, azok jogai, a kik *A.* ellen az előjegyzés után szerezték azokat, csak az esetben lesznek hatályosak, ha *B.* az előjegyzést nem igazolja, s ekkor az előjegyzés kitörlésével egyidejűleg kitörlendők mindazok jogai is, a kik azokat a *B.* által előjegyzett jogra szerezték. Ellenben ha *B.* az előjegyzést igazolja, az ő jogára bekeblezett további jogok válnak hatályosakká és az *A.* ellen — a *B.* javára történt előjegyzés után — szerzett jogok törlendők ki.

d) Csőd esetében. Csőd alá került vagyonra bekeblezések és előjegyzések, mennyiben történhetnek, az 1881 : XVII. t.-cz. 13. §-a által határoztatik meg. (76. §.)

Ehhez képest, miután a közadós sem vagyonáról nem intézkedhet, sem a csődtömeghez tartozó dolgokra foglalást intézni nem lehet: a közadós ellen a csődnyitás hatályának kezdete után telekkönyvi bejegyzés nem történhetik.[1]

[1] Ezzel egyezően intézkedik az erdélyi telekkönyvi rendtartás 76. §-a, mely szerint «a csőd megnyitásánál fogva a közadós ellen, annak ingatlanára zálogjog nem szereztethetik. Ellenben a csőd megnyitása után a csődtömeg gondnoksága, a csődvagyonra engedélyezhet dologbani jogokat, mennyiben erre fel van jogosítva». A mennyiben ily esetben az előbb kötött szerződés vagy más okirat alapján valaki a jogügylet fennállását vitatná, vagy a csődtömeg azt az elidegenítést, vagy terheltetést érvényteleníteni kivánná, a melyet a csődnyitás kihirdetése után az erről még nem értesített telekkönyvi hatóság elrendelt — e kérdéseket a csődeljárásban kell eldönteni. Az ily módon bekeblezett tulajdonjog kitörlési kereset útján érvényteleníthető; az előjegyzett tulajdonjog ellen pedig a fenforgó kifogásokat az igazolási tárgyalásnál lehet érvényesíteni. Annak megitélésére is, ha vajjon a telekkönyvi bejegyzés alapjául szolgált szerződések érvényesek-e vagy nem? — csak a csődbiróság illetékes. A telekkönyvi hatóságnál csakis az a határozó, hogy a kérvény mikor adatott be? vajjon mielőtt a csődnyitás a telekkönyvi hatósággal feljegyzés végett közöltetett, vagy később. V. ö. Schnierer i. m. 148. lap.

Hogy azonban a telekkönyvi hatóság e rendelkezésnek megfelelhessen, a csődbiróság a csődnyitást vele azonnal közölni köteles. A csődnyitást azután a telekkönyvben fel kell jegyezni.[1]

Magától értetik, hogy a tömeggondnoknak a csődbiróság felhatalmazásánál fogva végbevitt jogcselekményei alapján további bejegyzések is engedélyezhetők.[2]

9. §. A nyilvánkönyvi jog kitörlése.

A nyilvánkönyvi jog elenyésztésének vagy megszüntetésének bekeblezése vagy előjegyzése ezen jog kitörlésének hivatik; minél általában a bekeblezések és előjegyzések iránti szabályok szerint kell eljárni.[3]

Ha tehát p. o. valamely nyilvánkönyvileg biztosított kölcsön visszafizetéséről̋i nyugtatvány a bekeblezésre nézve kiszabott minden kellékkel el van látva; úgy annak alapján a kölcsön kitörlése bekebleztetik, mivel annak további igazolása nem kívántatik meg.

Ha ellenben a nyugtatvány bizonyító erővel bír ugyan, de a bekeblezésre megkívántató kellékekkel nincs ellátva: úgy a befizetett kölcsön kitörlésének csak előjegyzése engedtethetik meg, mely még igazolandó. (77. §.)

Sem a törlés bekeblezéséhez, sem előjegyzéséhez nem szükséges annak a jogügyletnek okiratos igazolása, melynél fogva a nyilvánkönyvi jog megszünt, sem annak az okiratnak bemutatása, a melynek alapján a törlendő tételt bejegyezték, hanem elégséges a kitörlésre jogosított abbeli nyilatkozata, hogy a kitörlésbe beleegyezik. Így p. o. a jelzálogjog kitörlésének nem feltétlen követelménye a tartozás kifizetését igazoló nyugtatvány bemutatása, mert lehet a kitörlést a követelés fentartása mellett is megengedni.

Ha valamely nyilvánkönyvi jog kitörlése csak előjegyeztetik, azon jog tekintetében a további bekeblezések és előjegyzések, p. o. alzálogjogok, engedmények bekeblezései és előjegyzései megengedtethetnek; de ezeknek jogi hatálya attól függ, vajjon a kitörlés előjegyzése igazoltatik-e.

Ha a kitörlés előjegyzése igazoltatik, és ennélfogva a jog kitörlése

[1] 1881: XVII. t.-cz. 92. §. A csőd alatt álló egyén ellen eszközlött bejegyzések azonban anyagilag érvénytelenek és ezért per útján kitörülhetők, ha a csőd nincs is feljegyezve. (C. 1870. évi 3225. sz. Dvtár r. f. IV. 167. l.)

[2] 1881: XVII. t.-cz. 160. §. 9. p.

[3] A törlés alatt azonban nem kell valamely jogra vonatkozó bejegyzésnek tényleges kitörlését érteni, hanem a bejegyzett tétel mellett a törlés szó odajegyeztetik hivatkozással arra a tételszámra, mely alatt a törlés bekeblezése vagy előjegyzése be van vezetve. Pl. ha a 3. sorszám alatt a jelzálogjog 2000 K erejéig be van jegyezve, e mellé a «Jegyzet» rovatba azt kell irni: «Törlés C. 16. alatt».

A C. 16. sorszám alatt azután be kell jegyezni, hogy mely végzésnél fogva, illetve mely okirat alapján van a törlés foganatosítva. A törlések mindig arra a lapra jegyeztetnek be, a mely lapon a törlendő tétel be volt jegyezve.

bekebleztetik: ezen bekeblezés teljesítésénél egyszersmind mindazon bekeblezések és előjegyzések, melyek ezen jog tekintetében, kitörlése előjegyzésének időpontja után történtek, hivatalból kitörlendők. (78. §.)

Ha valamely jelzálogi követelés azon időben, midőn annak kitörlése kéretik, alzálogjoggal van terhelve, s ha egyszersmind az alzálogjog megszüntetése az előterjesztett okiratok által be nem bizonyíttatik, úgy annak kitörlése csak azon hozzáadással: hogy teljes joghatályuk csak az alzálog kitörlésével fog kezdődni, kebleztethetik be vagy jegyeztethetik elő; ennélfogva ezen kitörlés az alzálogjog tekintetében annak kitörléséig nem létezőnek tekintendő.

Ha a jelzálogi követelés kitörlésének bekebelezése a fentebbi módon megtörtént, ezen követelés tekintetében további bekeblezések és előjegyzések többé nem engedtethetnek meg. (79. §.)[1]

A tulajdoni lapra bejegyzett jogokból csak a tulajdon megszorításai, s vagy a felsőbb biró határozatai vagy jogerejű itélet által helyteleneknek ismert bejegyzvények, valamint a nem igazolt előjegyzések törültethetnek ki.

Ellenben a tulajdon átruházásánál az előbbi tulajdonos jogainak világos kitörlése nem szükséges. (80. §.)

A tulajdonjog ugyanis, ellentétben a jelzálogjoggal és gyakran a szolgalommal, a kitörlés által nem enyészik el, hanem csak más egyénre száll át; és azért felesleges volna annak kitörlését az átruházóra nézve, és átruházását a szerzőre külön bekeblezni, mert a tulajdonjognak más személy részére történt bekeblezése a nélkül is hallgatólag az előbbeni tulajdonos tulajdonjogának kitörlését magában foglalja. Hasonlóan a jelzálogjog vagy a szolgalmi jog kitörlését is csak akkor kell bekeblezni, ha teljesen elenyészett; átruházás esetén, úgy mint a tulajdonjognál, az előbbi jogosított jogának kitörlése nem szükséges.

10. §. Külön szabályok a zálogvisszaváltási, a jogositottnak élettartamához vagy határozott időtartamhoz kötött jogok törlésére.

A nyilvánkönyvi jog kitörlésénél «általában a bekeblezések és előjegyzések iránti szabályok szerint kell eljárni». Ennélfogva valamint jognak

[1] Egymaga az a körülmény, hogy a jelzálogi követelés az adósnak és a tulajdonosnak egy személyben történt egyesülése következtében fen nem áll, az arra bejegyzett alzálogjog megszüntetésére vagy érvénytelenítésére alapul nem szolgál. Kassai tábla 1893. évi 4144. (Márkus: VII. 12,901.)

«Az alzálogos hitelezőnek a zálogjoggal terhelt ingatlan tulajdonosa ellen rendszerint nincs kereseti joga és magából az ingatlanból — árverés folytán történt vétalárfelosztás esetét kivéve — csak úgy nyerhet kielégítést, ha saját adósának jelzálogilag biztosított követelését magára ruháztatja vagy annak behajtására feljogosíttatik. Ha azonban az alzálogjoggal terhelt követelés biztosításául bekeblezett zálogjog a telekk. rend. 79. §-ában foglalt fentartással törültetett, közvetlenül a jelzálog tulajdonosa ellen fordulhat keresettel.» A Curia 6 1. sz. telj. ül. döntvénye.

bekeblezését vagy előjegyzését nem lehet csupán valamely ténykörülmény beálltának vagy bizonyos idő bekövetkeztének alapján elrendelni: úgy a bejegyzett jog kitörlésének sincs rendszerint helye pusztán ilyen ténykörülményeknél vagy valamely időtartam lejártánál fogva helye.

Kivételt csak azok a bejegyzések képeznek, a melyek kizárólag bizonyos személy által érvényesíthető, át nem ruházható, nem terhelhető, tehát olyan jogok biztosítására szolgálnak, a melyek az előre megállapított ténykörülmény bekövetkeztével vagy az időtartam lejártával végkép elenyésztek. Ellenben nem törülhető ilyen rövid úton és feltétlenül az élettartamhoz vagy határozott időtartamhoz kötött annak a jognak bejegyzése, a mely átruházható, terhelhető és a melynél a telekkönyvi bejegyzés nemcsak a jog dologi voltának megalapítására, hanem arra is szolgál, hogy a jognál fogva követelhető szolgáltatások vagy támasztható igények magából az ingatlanból érvényesíthetőleg biztosíttassanak.

Ezt a biztosítást azonban a telekkönyvi bejegyzés ilyen jogoknál is — úgy mint az esedékes kamatokra nézve — csak bizonyos meghatározott időn át nyujtja.[1] Ennek az időnek elmultával tehát — a mennyiben ez alatt a bejegyzésre alapítható követelés érvényesítésére semmi törvényes lépést sem tettek — czélszerűnek mutatkozik a kitörlést megengedni, annak igazolása nélkül is, hogy a bejegyzés szerint jogosított személy vagy ennek örököse a kitörlésbe beleegyezett.[2]

Ezeknek, valamint az 1852. nov. 20-iki és az 1853. május 29-iki ősiségi nyíltparancsok által rendezett viszonyok közötti különbségeknek szem előtt tartásával adta ki az igazságügyminister az 1889: XXXVIII. t.-cz. 35. §. 8. pontja alapján 1893. február 15-én 44987/892. sz. a. következő rendeletet:

Az ország azon részében, a melyben az 1852. évi deczember hó 29-én kiadott ősiségi nyilt parancs van hatályban, az a telekkönyvi tulajdonos, a kinek ingatlan vagyonára a telekkönyvi rendelet I. része 3. §-ának 2. pontja alapján bejelentett zálogvisszaváltási jog (nyílt parancs 22. és 24. §§.) van telekkönyvileg feljegyezve, a telekkönyvi hatóságnál a feljegyzés törlését a jélen rendeletben szabályozott eljárás útján a rendelet hatályba lépte után azonnal kérheti. (1. §.)

Az ország azon részében, melyben az 1853. évi május 29-én kiadott ősiségi nyílt parancs van hatályban, az a telekkönyvi tulajdonos, a kinek ingatlan vagyonára a telekkönyvi rendtartás 3. §-ának 2. pontja alapján bejelentett zálog-visszaváltási jog van telekkönyvileg feljegyezve, a telekkönyvi hatóságnál a jelen rendeletben szabályozott eljárás útján a feljegyzés kitörlését kérheti:

[1] 1881: LX. t.-cz. 192. §. *a)* 183. §.

[2] V. ö. az erdélyi telekk. rend. 70/*a* §-át és az osztr. telekk. törvény 34-ik §-át.

a) a birói zálogra vonatkozólag (nyílt parancs 22. §.), a rendelet hatályba lépte után azonnal;

b) a szerződési zálogra (nyílt parancs 21. §.), valamint a tiszta fiscalitások ideiglenes inscriptiójára — érdemdíjazásra — vonatkozólag, (25. §.) ha a zálogos vagy érdemdíjazási szerződésben a visszaváltási határidő nincs megállapítva, szintén a rendelet hatályba lépte után azonnal;

c) a *b)* pontban említett szerződési zálogokra és érdemdíjazásokra vonatkozólag, ha a visszaváltási idő határozott számú években meg van állapítva, az eredetileg kikötött, vagy későbbi felülfizetés avagy más ok miatt meghosszabbított visszaváltási határidő lejártától számított egy év után. (2. §.)

Ha a telekkönyvben valamely ingatlanra nézve az egyik személy zálogtulajdonosnak vagy zálogbaadónak, a másik pedig zálogbirtokosnak, zálogbavevőnek vagy zálogtartónak van bejegyezve, a zálogbirtokos zálogbavevő vagy zálogtartó az 1. és 2. §§-ban foglalt megkülönböztetéshez képest a jelen rendelet hatályba lépte után azonnal, vagy a visszaváltási határidő lejártától számított egy év után kérheti, hogy a zálogtulajdonos, illetőleg a zálogbaadó jogának törlésével az ingatlan az ő feltétlen tulajdonáúl jegyeztessék be. (3. §.)

A jelen rendelet szabályai nem alkalmazandók a telekkönyvi rendeletek 3. §-ának 2. pontja és illetőleg 25. §-a értelmében elrendelt azon telekkönyvi feljegyzések törlésére, a melyek ősiségi vagy zálogvisszaváltási jggczímen alapuló tulajdoni igények érvényesítése iránt folyamatba tett jogügyekre vonatkoznak.

Ezenfelül az ország azon részében, a melyben az 1853. évi május hó 29-én kiadott ősiségi nyílt parancs van hatályban a jelen rendelet szerinti törlésnek nincs helye olyan tiszta fiscalitások ideiglenes inscriptiójára vonatkozólag, a melyeknél a visszaváltási határidő nemzedékek bizonyos száma szerint van megállapítva. (4. §.)

A tulajdonjogra vagy a tulajdon fölötti rendelkezésre vonatkozó s a telekkönyvbe bejegyzett azoknak a korlátozásoknak, a melyek nem a birtokviszony minőségén alapulnak, hanem bizonyos személyre vonatkoznak, úgyszintén a bizonyos személy javára bejegyzett elővásárlási vagy visszavásárlási jognak, végre a bizonyos személy élettartamához vagy határozott időtartamhoz kötött élelmezésnek, tartásnak, használatnak és lakásnak kitörlését kérheti a telekkönyvi hatóságnál a bejegyzés által terhelt fél, ha a jogosított személy elhalálozását anyakönyvi kivonattal vagy jogerős birói itélettel (1881 : LIX. t.-cz. 91. §.), avagy halottá nyilvánítását ugyancsak jogerős birói itélettel (1881 : LIX. t.-cz. 89. §.) bizonyítja, illetve ha a határozott időtartam lejárt. (5. §.)

A bejegyzés által terhelt fél a telekkönyvi hatóságnál kérheti a bejegyzett özvegyi jog, haszonélvezet, kikötmény vagy életjáradék kitörlését, ha az 5. §. értelmében bizonyítja, hogy az a személy, a kinek élettartamá-

hoz az illető jog kötve van, meghalt vagy holtá nyilváníttatott és bizonyított elhalálozása napjától, illetve attól a naptól, a mely a holttányilvánítási itéletben az eltűnt egyén elhunyta napjától megjelöltetett (1881 : LIX. t.-cz. 90. §.) és ha a jog határozott időtartamhoz van kötve, az időtartam lejártának napjától számítva 3 év eltelt, de csak akkor, ha ezen határidő elteltéig sem a bejegyzett jogból származó követelés iránt indított per telekkönyvileg feljegyezve nincs, sem a bejegyzéssel terhelt ingatlanra végrehajtási árverés vagy ennek hatályával biró önköntes árverés feljegyezve nincsen. (6. §.)

Az 1—3. §§. eseteiben a telekkönyvi hatóság a törlési kérvény fölött jegyzőkönyvi tárgyalást tart és az e végett kitűzött határidőre a kérvényezőt és a telekkönyv szerint jogosult személyt idézi. (7. §.)

Ha a telekönyv szerint jogosult személy elhalt, a 8. §. szerint kitűzött határnapra a kérvényezőn kívül a jogosult személynek a kérvényben megnevezett örökösei, a mennyiben pedig ezeknek biróilag elismert kizárólagos örökösödési joga igazolva nincsen, vagy a mennyiben az örökösök egyáltalában ismeretlenek, az ismeretlen örökösök, illetőleg a hagyaték képviseletére kinevezendő ügygondnok idéztetnek.

Ügygondnok kinevezése esetén egyúttal a hivatalos lapba egyszer beiktatott és a telekkönyvi hatóságnál kifüggesztett hirdetményben a kérvényező, a telekkönyvi jogosult és az ügygondnok megnevezése, az illető ingatlanoknak a kérdésben forgó bejegyzésnek és a kérvény tárgyának megjelölése, valamint a tárgyalási hely kitétele mellett a telekkönyvi jogosúltnak örökösei felhivandók, hogy a kitűzött határidőben a tárgyaláshoz személyesen vagy meghatalmazott képviselő által jelenjenek meg, avagy a kirendelt ügygondnokot ügyöknek czélszerű védelmére utasítsák, ellenkező esetben pedig mindezek elmulasztásának következményeit maguknak tulajdonítsák. (8. §.)

A 7. §. szerint elrendelt tárgyaláskor azt, a kinek javára a feljegyzés történt, illetve a zálogtulajdonosnak vagy zálogbeadónak bejegyzett személyt (3. §.) vagy ezek jogutódjait terheli a bizonyítási kötelezettség arra nézve hogy a visszaváltási jog érvényesítése iránti kereset indíthatására az ősiségi nyílt parancsokban megszabott határidőn belül a visszaváltási per folyamatba tétetett.

Ezzel szemben a kérvényező igazolhatja, hogy a folyamatba tett perben felperes keresetével jogerejűleg elutasíttatott, vagy hogy a keresettől elállott.

Ha az 1—3. §-okban megszabott feltételek fenforognak és a tárgyalás során nem bizonyíttatott a visszaváltási per folyamatba tétele, vagy ha a kérvényező igazolta, hogy felperes a folyamatba tett visszaváltási perben keresetével jogerejűleg elutasíttatott, vagy hogy a keresettől elállott: a telekkönyvi hatóság a kért kitörlést, illetve az ingatlannak a kérvényező feltétlen lulajdonául bejegyzését (3. §.) és egyúttal a telekkönyvi rend.

104. §-ához képest utólag netalán történt perfeljegyzés kitörlését végzéssel elrendeli. (9. §.)

Az 5. és 6. §§. alapján beadott kérvény érdemében a telekkönyvi hatóság az ellenfél meghallgatása nélkül határoz és a mennyiben az idézett szakaszokban megszabott feltételek fenforognak, a kért kitörlés bekeblezését végzéssel rendeli el.

A kitörlést rendelő végzés kézbesítésére nézve a 7. és 8. §-nak az idézésére vonatkozó szabályai alkalmazandók, azzal az eltéréssel, hogy ha a 8. §. első bekezdése értelmében ügygondnok neveztetett ki, hirdetmény kibocsátása nem szükséges. (10. §.)

A kitörlés iránt az 1. és 2. §. alapján és a feltétlen tulajdonjog bekeblezése iránt a 3. §. alapján beadott kérvényt érdemileg elintéző végzésben a vesztes fél az ellenfél által felszámított és biróilag megállapítandó költségben a körülményekhez képest elmarasztalható.

Ha a kérvényező ellenfele a tárgyaláshoz meg nem jelent vagy megjelenvén, a kért kitörlés illetve a feltétlen tulajdonjog bekeblezését nem ellenezte, a költségben való marasztalásnak helye nincsen.

Költségben való marasztalásnak akkor sincs helye, ha a kérvény érdemileg az ellenfél meghallgatása nélkül intéztetett el. (10. §.) — (11. §.)

A telekkönyvi hatóságnak a kitörlés, illetőleg a feltétlen tulajdonjog bekeblezése iránti kérvény érdemében hozott végzése ellen a telekkönyvi rendeletek szabálya szerinti felebbvitelnek (felfolyamodásnak, fellebbezésnek) van helye.

A másodbiróságnak az 1., 2. vagy a 3. §. esetében hozott érdemleges végzése ellen további felebbvitellel feltétlenül, más végzései ellen pedig csak akkor lehet élni, ha a másodbiróság a telekkönyvi hatóság végzését megváltoztatta.

Az eredeti érvénytelenség miatt indított törlési keresetekre az e részben fennálló rendeletek szabályai alkalmazandók. (12. §.)

Az 1870. február 5-én 264. sz. a. kelt igazságügyministeri rendelettel életbe léptetett telekkönyvi rendtartás 79/a. §-a hatályon kívül helyeztetik. (13. §.)

HARMADIK FEJEZET.

A bekeblezés.

1. §. A bekeblezés alapjául szolgáló okirat belkellékei.

A bekeblezés az ingatlanokra vonatkozó dologi jogoknak befejezett szerzési módja, melynél fogva a nyilvánkönyvi jogot az erre rendelt hivatalos közeg a telekkönyv illető lapjára bejegyzi oly módon, hogy ott bekebelezettnek ki legyen tüntetve.

Hogy valamely okirat alapján bekeblezés rendeltessék, az okiratnak a szükséges bel- és külkellékekkel ellátva kell lennie.

A magánokiratok belkellékeit a telekkönyvi rendelet a következőkben szabja meg:

a) A jogügyletben résztvevő személyek, nemkülönben azon fekvőségek és jogok, melyekre nézve a bekeblezés szándékoltatik, az okiratban oly határozottan kijelölendők, hogy azoknak azonossága iránt kétség ne forogjon fön.[1]

b) A bekeblezés alapjául szolgáló jogügylet benne előadandó.[2]

c) Végre a jogügyletről készített okiratban a bekeblezés megengedésének (clausula intabulandi) kell foglaltatnia. A bekeblezesi engedelem egy külön okiratban vagy a telekkönyvi kérvényben is adathatik; csakhogy a külön okirat vagy a kérvény a bekeblezésre megkivántató kellékekkel ellátandó s mindkét esetben a jogügyletről készített okirat felmutatandó.[3]

d) A nyilvánkönyvi jog föltétlen kitörlésére a jogosítottnak abbeli nyilatkozata, hogy a kitörlésbe beleegyezik, elegendő. (81. §.)

Nevezetes különbség tehát, hogy a jogszerzésre, a jog szerzési czímének (a jogczím) kimutatása szükséges, a jog kitörlésére azonban a jog megszüntének alapját nem kell igazolni, hanem a kitörlés a jogosított személy egyszerű nyilatkozata alapján is történik. Ily nyilatkozat nélkül pedig a jog megszüntének (p. o. követelés kifizetésének) kimutatása esetében a törlés előjegyeztetik.

2. §. A magánokiratok külkellékei.

A külső alak tekintetében az okiratnak, hogy a bekeblezés alapjául szolgálhasson:

[1] A tulajdonjogi bekeblezés megtagadására indokul szolgál, ha az eladás tárgyát képező birtokrészlet helyrajzi számát az okiratba utólag szúrták be, s hogy ez a felek beleegyeztével az aláirás előtt történt, nincs igazolva. (C. 1877. évi 11,889. sz. Dvtár r. f. XX. 5.)

Ha a kötelezvény nyomtatott szövegében a zálogképen lekötött ingatlanok közelebbi megjelölése elmaradt és a hitelező később a kötelezvény szövegében fenmaradt üreget kitöltötte, részben oly ingatlanok megjelölésével is, a melyek az okirat keltekor az adós telekk. tulajdonát még nem képezték: az ily okirat a zálogjog bekeblezésének alapjául nem szolgálhat. (C. 1882. évi 7407. sz. Dvtár V. 52.)

[2] A tulajdonjog bekeblezése iránti kérelem megtagadandó, ha a bekeblezés alapjául felhozott szerződésben az átadás jogczímének meghatározása hiányzik, miután az átadás csak tényt, de jogczímet nem képez. (C. 1881. évi 2513. sz. Dvtár r. f. XXVII. 99. sz.)

[3] Mikor a tulajdonjog bekeblezését az eladó csak a vételár teljes lefizetésének esetére engedte meg, a vételárból birói kézbe letett összeg a bekeblezés iránti kérvény elintézésénél csak úgy vehető számításba, ha a letételnek törvényes indoka van és ennél fogva a fizetéssel egyenlőnek tekintendő. (C. 1879. évi 8268. sz. Dvtár r. f. XXIV. 22.)

a) az ügylet keltét, azaz megkötése helyének, napjának, hónapjának és évének előadását kell tartalmaznia, és

b) a kibocsátó sajátkezű aláirásával ellátva, s ennek vagy hitelesítve vagy hozzá két oly férfi-tanu aláirásának mellékelve kell lennie, kiknek tanuskodási képessége ellen semmi törvényes aggály sem létezik.

c) Ha a kibocsátó irni nem tud, vagy testi fogyatkozások miatt írni nem képes, úgy szokott kézjegyét kell rátennie, s ennek vagy hitelesítve vagy hozzá két tanu aláirásának kell mellékelve lennie, kik közül az egyik a kibocsátó nevét írja alá.[1]

d) Ha az okirat azon koronaországon kivül bocsáttatott ki, melyben a bekeblezés szándékoltatik, a kibocsátó aláirásának biróilag vagy valamely erre jogosított közjegyző által hitelesítve kell lennie.

e) A külföldön kelt okiratoknak az osztrák-magyar követség vagy ügyelői hatóság által is hitelesítve kell lenniök, a mennyiben bizonyos álladalmak tekintetében törvényes kivételek nem léteznek. (82. §.)

Ha bizonyos okiratok jogérvényességére, a tartalom vagy alak tekintetében még más kellékek is vannak kiszabva, úgy azoknak ezen kellékekkel is ellátva kell lenniök, hogy a bekeblezés alapjául szolgálhassanak.[2] (83. §.)

3. §. A közokiratok kellékei.

K ö z o k i r a t o k azok, a melyeket a hatóság, biróság vagy közhitelességgel felruházott személy törvényes illetősége köréhez tartozó tényekről állíttatott ki.[3]

Bekeblezések alapjául szolgálható közokiratok a következők:

a) a közhatóságok és jogosított jegyzők által jogügyletekről fölvett hivatalos iratok, ha ezek a bekeblezés végett a magán-okiratokra nézve kiszabott belső kellékekkel ellátvák;

[1] A zsidó aláirás kézjegy gyanánt tekintendő. Lásd az «Utasítást»-t a telekkönyvi hivatalnokok számára, 34. lap. — Az osztrák telekk. rendtartás megkivánja, hogy a magánokmányok közjegyző által hitelesítve legyenek.

[2] Így az 1886: VII. t.-cz. 21. §-a szerint okirattal való bizonyítás csak közjegyzői okirat által történhetik: hozomány átadásának elismerésénél és vakok, siketnémák, olvasni nem tudó siketek vagy irni nem tudó némák által kötött jogügyleteknél. A 22. és 23. §. szerint pedig a jogügylet érvényéhez általában közjegyzői okirat kívántatik: oly szerződéseknél, a melyek a házasfelek mint ilyenek közötti vagyoni viszonyokat szabályozzák; a házastársak és jegyesek között létrejött adásvevési, csere, életjáradéki, kölcsön ingatlanra vonatkozó s három évnél hosszabb időre kötött bérleti és haszonbérleti szerződéseknél, tartozás-elismerést tárgyazó jogügyleteknél, engedményeknél, valamint mindazon jogügyleteknél, melyek által egyik házastárs vagy jegyes ingatlan vagyonának tulajdonát vagy haszonvételét bármely czímen a másikra átruházza; végre a házastársak és jegyesek között kiállított általános, valamint váltóbeli kötelezettség vállalására, kölcsönvételre, tartozás elismerésére, ingatlan vagyon elidegenítésére, visszteher melletti szerzésére és jogról való ingyenes bemondásra szóló különös meghatalmazásoknál.

[3] 1868: LIV. t.-cz. 165. §.

b) a biróságok vagy más arra jogosított hatóságok által fölvett végrehajtható egyezségek, és

c) azon okiratok, melyek valamely közhatóság biróilag végrehajtható itéletének minőségével birnak; hová tartoznak különösen: a jogerejű birói határozatok,[1] a vételárkimutatások birói jóváhagyásai, az átvételi árra fizetés végett utasított, vagy az által nem födözött s ennélfogva kitörlendő tételek tekintetében elárverezett javakat tárgyazó átadási okiratok; a hagyatéktárgyalási hatóságnak okiratai;[2] a hátralevő adók, törvényes illetékek és járulványok fizetése tekintetébeni kimutatások és rendeletek, melyek a közigazgatásnak arra hivatott közegei által bocsáttattak ki. (84. §.)[3]

A közokiratoknak kiadványozásának külalakja az arra nézve fönálló szabályok szerint itélendő meg. (85. §.)[4]

[1] Végrehajtást rendelő végzések nem tartoznak a telekk. rend. 84. §-ában felsorolt azon birói határozatok közé, melyeknek alapján bekeblezésnek helye van. (C. 1884, évi 4431. sz. «Polg. tvkezés» X. 150.)

[2] A fennállott megyei törvényszékek árvaszéki osztályai által kiállított birtokbizonyítványok, oly okmányoknak tekintendők, melyek alapján a tulajdonjog bekeblezése elrendelendő. (1870. évi 4218. sz. legf. itélősz. hat. Dvtár r. f. VII. 136. sz.)

[3] A telekk. hatóság nincs jogosítva megvizsgálni, vajjon az adóhátralék az ingatlanokat törvény szerint terheli-e? csak azt kell vizsgálnia, hogy a tkvi rend. 84. §-ának megfelelő adókimutatás a tkvi tulajdonos nevére van-e kiállítva. (C. 1885. évi 1271. sz.)

Ha a kir. adókincstár illeték követelése az illeték fizetésére személyesen kötelezett fél ellen elévült, az illeték többé nem keblezhető be az illeték tárgyát képező ingatlanra. (C. 1881. évi 8272. sz. Dvtár I. 135.)

[4] A törvényszékeknél a háromtagú tanácsban hozott határozatok közül az itéletek és felebbezhető végzések kiadmányait az elnök és a jegyző, a többieket csak a jegyző, az 1898: X. t.-cz.-ben az egyes biróhoz utalt elintézések kiadmányait az előadó, akadályoztatása esetén az elnök által e czélra kijelölt biró írja alá. Az aláirás mellett a kiadmányt el kell látni a törvényszék pecsétjével is. (Birói ügyv. szab. 205. §. 1898. évi 30031. sz. igazságügym. rend. 4. §.) Járásbiróságoknál a határozat kiadmányát az illető ügyben eljárt biró, a más birósághoz intézett megkereséseket és a felsőbb birósághoz intézett jelentéseket a vezető járásbiró irja alá. Az aláirás mellett, kivéve a hivatalos jelentéseket és levelezéseket, nemkülönben az idéző végzéseket, a birósági pecsét alkalmazandó. A felebbezési tanács ülésében hozott határozatokat az azok hozatalában résztvett összes itélőbirák irják alá. A határozatok kiadmányai «Kiadmány» felirattal látandók el. A kiadmányozás megtörténte és kelte, továbbá a kiadmányozó biróság megjelölése záradék alakjában vezetendő a kiadmányra. A kiadmányba be kell foglalni a kihirdetést tanusító záradékot is. A kiadmányt a törvényszék elnöke vagy helyettese és a felebbezési tanács jegyzője irják alá. A kiadmányra a törvényszék pecsétje is alkalmazandó. Az iratok visszaküldése után a felebbezési biróság határozatainak kiadmányait az elsőbiróság szolgáltatja ki a feleknek, a járásbiróság pecsétjének alkalmazása mellett a biró aláirásával. Mindez áll a felülvizsgálati biróság határozataira nézve is. (1893: XVIII. t.-cz. 170. §. Sommás ügyvitel szabályai 60., 83., 136. §§.)

A közjegyzői okiratot egész ívre tisztán rövidítések nélkül kell irni. A határidőket és számtételeket betűkkel is kiirni. E szabály alól a leltárak, osztálylevelek, felszámolások, számadások és számítások, becslési és árverési okmányok kivételt képeznek. — A közjegyzői okirat keltét betűkkel

4. §. A régibb okiratok kellékei.

A valamely jog bekeblezése alapjául szolgáló okirat kellékeit tárgyazó szabályok a jelen rendelet hatályosságának kezdete előtt kibocsátott okiratokra nem alkalmazhatók.

Az ilyes okiratok alapján bekeblezések ezen rendelet hatályosságának kezdetétől számítandó egy év alatt annyiban engedtethetnek meg, a mennyiben a kötelezettnek s a jogosítottnak személye és a jogügylet, melynek folytán valamely dologbani jognak vagy a követelésnek, a zálogjog elnyerése végetti bekeblezése kéretik, az okiratból kiderül, s ez a korábbi törvényék szerint jogérvényesen kiadottnak látszik.

Ezen év eltelte után az ilyes régibb okiratokra csak az előjegyzés engedtethetik meg. (86. §.)

A 86. §. szabálya azonban oly köziratoknál, a melyek a bekeblezésre minősítvék, s az erre szükséges kellékekkel el vannak látva (p. o. birói itéletek, egyezségek), nem alkalmazható, mert nincs ok, a miért azok alapján a bekeblezés nem volna egy év után is megengedhető. A magán okiratoknál másként áll a dolog, mert ezekben a rendelet szerint (81. §. *a)* pont) azoknak a fekvőségeknek, a melyekre a bekeblezés szándékoltatik, oly határozottan előadva kell lenniök, hogy azok azonossága iránt kétség fel ne merüljön: a mi csak abban az esetben lehetséges, a mikor az okiratban az illető birtok telekkönyvi megjelölése határozottan van adva. Ez a telekkönyv elkészítése előtt létrejött okiratoknál lehetetlen; ezekre nézve tehát a 86. §. rendelkezése előnyt nyujtván más magánokiratok felett, nem volna következetes, ha viszont oly közokiratok, a melyek a telekkönyvi rendelet hatályossága előtt keletkeztek, hátrányban volnának.[1] — Ennél a szakasznál kiváló figyelmet érdemel még az is, hogy a régibb okiratok alapján csak jelzálogjog keblezhető be. Tulajdonjog ingatlanra csak akkor, ha ezért az folyamodik, a ki az ingatlanra egyúttal zálogjogát is bekebeleztetni kivánja. Csupán tulajdonjog azonban ily okiratok alapján be nem jegyezhető, mert ha valakit a helyszínelés előtt létrejött okirat alapján tulajdonjog illeti meg, ezt telekkönyvi kiigazítás útján kell érvényesítenie.

A hatályosság kezdetének napja a telekkönyvek közzétételét tárgyazó hirdetményben foglaltatik, az okiratok megbirálásánál tehát ezt a napot kell szem előtt tartani.

is, a helyrajzi, telekkönyvi s házszámokat számokkal kell kiirni. — Ha a közokirat több lapból áll, a közjegyző köteles minden lapot folyó számmal és minden ivet sajátkezű aláirásával ellátni, zsinórral összefűzni s a zsinór két végét pecsétjével megerősíteni. (1874: XXXV. t.-cz. 62—67. §§.)

[1] Az erdélyi telekkönyvi rendtartás 44. §. *b)* pontja a régi törvény szerint betáblázott adóslevélnek kedvezményt nyújt, a mennyiben ha a betáblázott adóslevél a 86. §. kellékeinek megfelel, a bekeblezés, a felek meghallgatása nélkül, az ezen szakaszban kitett egy év eltelte után is elrendelhető.

NEGYEDIK FEJEZET.

Az előjegyzés.

1. §. Az előjegyzés czélja és jogi minősége.

A nyilvánkönyvi jogok megszerzése számos alakisághoz lévén kötve oly esetben, ha a fél nincs telekkönyvszerűleg kiállított okirat birtokában és főleg, ha annak megszerzése hosszabb időt igényel, e hiány miatt jogának érvényesítése veszélyeztetve volna. Ez a körülmény indokolja, hogy majd minden jogrendszer, a mely a nyilvánkönyvi intézményt felvette, oly esetben, ha a végleges bevezetésre ugyan nem alkalmas, de az igény fennállását megis valószinüsítő okirat van a jogosítottnak birtokában, ennek alapján a jognak oly hatályú bejegyzését engedi meg, hogy az ez által terhelt ingatlant vagy jogot később érő események a jog annak idejében leendő hatályosításának többé útjában nem állhatnak.

A telekk. rend. (59. §. *b*. és 94. §.) az előjegyzést olyan bejegyzésnek mondja, a mely a nyilvánkönyvi jognak feltételes szerzését, «utólagos igazolás feltétele alatti szerzését» eszközli. Hogy ez a meghatározás nem találó, és hogy az előjegyzés jogi lényege szerint inkább ideiglenes bekeblezésnek jelezhető, ez már ki van fejtve a II. fej. 1. §-ában.

Az előjegyzés intézményéről újabb időben nagyon különböző nézetek nyilvánultak. Vannak, a kik az előjegyzés jogosúltságát és czélszerűségét általában tagadják. Mások csak mint biztosítási intézményt vélik fentartani, a jelzálogjog előjegyzése alakjában, a mely valamint az ingó, úgy az ingatlan dolgokra nézve is az alaki jog körébe tartozik. Ismét mások oly esetre is alkalmazandónak tartják, a mikor a jelzálogjoghoz megvan a czím, de a bekeblezés az okirat külhiányai miatt nem rendelhető el.[1] Általában az újabb törvényhozások, az előjegyzést lehetőleg korlátolni törekszenek.[2]

[1] Igy a szász polg. törvénykönyv 404. §., a szász weimari telekkönyvi rendtartás 96. §., a szász altenburgi 55. §. csak alaki hiányok esetén engedik meg az előjegyzést, a szász meiningeni (49. §.), a bajor (99. §.), a hesseni (43—44. §§.) jelzálogi rendtartások helyt adnak oly esetben is az előjegyzésnek, a mikor a feltétlen jogczím kellőleg nincs kimutatva, a porosz törvény pedig az előjegyzést csak a per birájának határozata folytán engedi meg. A magyar Terv. szerint (541. §.) előjegyzésnek általában helye van a jogváltozás törvényszerű előfeltételeinek, jelzálognál tehát különösen annak valószínűvé tétele alapján, hogy a tulajdonos a jelzálogjog telekkönyvi bekeblezését megengedte. Csupán a tulajdonjog átruházása és épületjog megalapítása esetében elég azt az érvényes kötelezettséget (pl. a vételt) valószinűvé tenni, melynek értelmében a tulajdonosnak a jog bekeblezését meg kell engednie. A német polg. tkönyv (883—888. §§.) az előjegyzést a mienkkel némileg egyezően honosította meg.

[2] Az új osztrák telekkönyvi rendtartás is megszorította az előjegyzést és azt csak következő esetekben engedi meg: *a)* ha a bemutatott

Az előjegyzés, úgy a mint a mi telekkönyvi rendtartásunkban szabályozva van, és mely szerint a jelzáloghoz való czím igazolása nélkül is helye van az előjegyzésnek, nem sorozható az alaki jog körébe,[1] a mennyiben a rendelet a pénzbeli követelésről kiállított okirat birtokosának lehetővé teszi a jelzálogjog megszerzését oly esetben is, a mikor ez a lehetőség az anyagi jog szerint megadva nincsen[2] (osztr. p. t.k. 449. §.). A telekkönyvi rendelet tehát az előjegyzésre vonatkozó intézkedéseinél határozottan az anyagi jog köréből tartozó rendelkezésekkel is foglalkozik, a melyek a jelzálogjog szerzésének lehetőségére nézve lényeges változtatásokat idéznek elő.

2. §. Magánokiratokra való előjegyzés.

Ha a bekeblezés valamely magánokirat alapján meg nem engedtetik azért, mivel ez a bekeblezésre szükséges kellékekkel nincs ellátva, az előjegyzés mindazonáltal megengedtethetik, ha az okirat a 63. stb. §§. általános rendeleteinek megfelel és a polgári rendtartás szabályai szerint bizonyítékúl szolgálhat. (87. §.)[3]

Nem szükséges, hogy a bizonyíték teljes legyen, mert a részbizonyíték is bizonyíték lévén, az előjegyzés annak alapján is megengedhető.[4]

Feltétlenül szükséges azonban, hogy jelzálog előjegyzésének czéljára a pénzbeli követelés jogalapja kimutattassék; mert ha a mellett, hogy a telekkönyvileg jogosított személy engedélye nem szükséges, még ennek a jogalapnak kimutatása nélkül is volna az előjegyzés elrendelhető, a telek-

okiratban hiányok vannak; *b)* feltétlenül marasztaló itéletek alapján, azok jogerejűvé válta előtt; *c)* oly birói határozatok alapján, melyek folytán az előjegyzés, mint biztosítási mód, engedélyeztetik; *d)* kincstári követelésekre; egyébként a zálogjog csak akkor jegyezhető elő, ha valamint a követelés érvénye, úgy a zálogjoghoz való czím is kellőleg igazoltatik (35—39. §§.).

[1] Nem így az új osztrák telekkönyvi törvény, mely nem is érinti a kérdés materialis jogi oldalát, hanem az osztr. ptkönyv szabályaiból kiindulván, a külalak tekintetében nyújt az előjegyzés által a jog érvényesitésére könnyítést. (V. ö. Exner: Österr. Hypothekenrecht 187. l.)

[2] Lásd erről bővebben Exner: Das Institut der Pfandrechts-Pränotation in Österreich 12. és 13. §§. és Österr. Hypothekenrecht 188. lap.

[3] «A zálogjog előjegyzése megengedhető oly esetben is, ha a birtok, melyre nézve az előjegyzés kéretik, telekkönyvszerűleg ugyan megjelölve nincs, de annak azonossága az előjegyzés alapjául szolgáló okirat tartalmának a telekkönyvveli összehasonlítása által megállapítható.» (C. 1873. évi 5595. sz. Dtár r. f. 259. sz.)

«Annak a kérdésnek eldöntése, hogy az előjegyzést kérő fél örököse-e annak, kinek javára van a birtokában levő kötvény kiállítva, az előjegyzés igazolása iránt indítandó eljáráshoz tartozván, az örökösödési jognak az előjegyzési kérvényben elmulasztott igazolása miatt az előjegyzés meg nem tagadható.» (C. 1874. évi 7431. sz. Dtár r. f. XIII. 33. sz.)

[4] V. ö. Edelsberg i. m. 116. l. — Egyébként ezt tanusítja a törvény szelleme is, így jelesül a kereskedői könyvekre, ellenére annak, hogy azok a perrend szerint teljes bizonyítékúl nem szolgálnak (1875: XXXVII. t.-cz. 31. §.), az előjegyzés megengedtetik.

könyvi tulajdonos vagy a jelzálogos hitelezőt folyton lehetne alaptalan bejegyzésekkel üldözni, a mi a magánjogok biztonságával semmi esetben sem volna összeegyeztethető.[1]

Az, hogy lejegyzés esetében az 56. §. előfeltételeinek teljesítése az előjegyzéshez is szükséges, és hogy ha a lejegyzés előfeltételeinek valamelyike hiányzik, előjegyzést sem lehet rendelni, annak helyén már meg volt említve.

A 87. §. feltétele mellett a zálogjog előjegyzésének csak következő esetekben van helye:

a) oly okiratok alapján, melyek valamely meghatározott ingatlan jószágra vagy nyilvánkönyvi jogra való zálogjoghozi czímet tartalmaznak, vagy melyekben legalább általában a követelés biztosításának joga meg van engedve;[2]

b) lejárt követelésekről szóló adóslevelekre; ha a követelés lejárta fölmondástól függ, egyszersmind erről is okirati tanusítvány mutatandó fel.[3]

[1] Többen abban a nézetben vannak, hogy jelzálogjog előjegyzése esetében a követelés jogalapját nem kell kimutatni. Igen szellemdúsan igyekezett ezt Rupp Zs. e mű első kiadása (l. az 1872. Themis 55. számában) s utóbb Herczegh telekk. munkája felett írt bírálatában bebizonyítani. Érvelésének lényege oda irányúl, hogy az előjegyzésnél a követelés jogczimének kimutatását telekk. rendeletünk nem írja elő, s csak azt rendeli, hogy az előjegyzés alapjáúl szolgáló okirat a perrend szabályai szerint bizonyító erővel bírjon; a kérdés tehát abban összpontosúl, hogy a törvk. rendtartás arra nézve, hogy az okirat bizonyítékúl szolgáljon, megkivánja-e azt, hogy abban a követelés jogczíme benfoglaltassék? minthogy pedig ezt sehol sem irja elő s így a jogczím kimutatásának szükséges volta ez alapon nem indokolható: a jogczím kimutatása nem szükséges. Az osztrák időben a helyzet más volt, akkor a fennállott perrend határozottan kimondotta, hogy oly okirat, a melyben a követelés jogczíme nem foglaltatik, bizonyítékúl nem szolgál. Rupp ebben az érvelésében — mint azt Herczegh is már a bírálatra adott válaszában (l. az 1873. évi Themis 36. számában) helyesen megjegyezte — nem vette figyelembe azt, hogy a 87. §. nemcsak azt kívánja, hogy az okirat bizonyítékúl szolgáljon, hanem azt is, hogy az általános kellékeknek megfeleljen; és ezek közé tartozik a 64. §-ban említett kellék is, a mennyiben ezen §. szerint oly követelések vagy terhek, a melyek természete vagy tárgya határozottan elő nem adatik, sem be nem keblezhetők, sem elő nem jegyezhetők. A 69. §. pedig úgy bekeblezések, mint előjegyzések esetére egyaránt kötelességévé teszi a bírónak, hogy a követelés jogalapjának érvényét megvizsgálja; ez pedig csak akkor lehetséges, ha a jogalap az okiratban benfoglaltatik. Ez a nálunk ma hatályban lévő telekkönyvi rendtartásban alkalmazott legalitási theoriának szükségszerű folyománya.

[2] P. o. ha valaki biztosításúl leköti minden vagyonát, vagy megengedi közelebbi megjelölés nélkül a biztosítást, stb.

Oly elismervény, mely bizonyos egyén számára valamely összegnek javadalmi, hiteli feljegyzését biztosítja, a tkvi rend. 87. s különösen 88. §-ának értelmében előjegyzés tárgyáúl szolgálhat. (C. 1869. évi 1908. sz. Herczegh gyűjt. 7.)

[3] «Takarékpénztári könyv alapján helye van a zálogjog előjegyzésének, ha a betett összeg kellőleg felmondatott, és a felmondási határidő után sem

Hogy lejárt[1] váltó alapján általában az előjegyzést meg kell engedni, ezt az ideigl. törv. szab. III. 5. §-a rendeli és a bírósági gyakorlat kétségtelen szabálylyá megállapította.[2] Elévült váltó alapján azonban, a mely már váltóként nem bír érvénynyel, előjegyzést nem lehet elrendelni, mert a váltó az előjegyzésre csak váltói minőségénél fogva alkalmas okirat; ha tehát a váltó elévülés által váltói erejét elvesztette, miután sem jogczímet nem tartalmaz, sem más kellékekkel felruházva nincs: oly okiratnak többé nem tekinthető, a melynek alapján előjegyzést kellene engedni.[3]

c) A polgári perrendtartás 126. §-ában elősorolt kereskedelmi és iparkönyvekből lejárt követelések iránt készített számlakivonatokra: a mennyiben a kivonat a könyvekkeli megegyezés és a könyvek kellő vezetése tekintetében a törvényesen kiszabott hitelesítéssel el van látva, s a mennyiben a könyvek bizonyító ereje még el nem enyészett.

Az ebben a pontban idézett polgári perrendtartás és ennek 126. §-a helyett az 1868: LIV. t.-cz. 176. §-a, az 1875: XXXVII. t.-cz. 31—36., 541—543. §-ai és az 1893: XVIII. t.-cz. 75. §-a lévén irányadók, a könyvkivonatok hitelességére nézve szükséges, hogy a könyvek hitelesítésére jogosított személy, tehát közjegyző vagy járásbiró, megvizsgálván e könyveket,

fizettetett ki. (C. 1874. évi 7720. sz. Dtár r. f. XIII. 7. sz., C. 1894. évi 2429. Márkus VII. 12.907.)

Zálogjog előjegyzése elrendelendő oly nyugta alapján, melyben benfoglaltatik, hogy az, ki ellen az előjegyzés kéretik, az összeget mint hitvestársa örökrészét felvette. (C. 1882. évi 5497. sz. Dtár VI. 137.)

[1] «Le nem járt váltó (vagy kötvény) alapján abban az esetben sincs helye a biztosításnak, ha a követelés veszélyeztetése igazoltatik. (C. 1871. évi 7935. sz. Dtár r. f. VI. 32. sz.)

[2] Annyira, hogy «a kibocsátó aláirását nélkülöző és így lényeges kellék hiányában szenvedő váltó (?) is alkalmas okiratnak tekintendő az előjegyzésre, ha azon az elfogadó és hitelező neve és a kötelezett összeg előfordulnak.» (C. 1873. évi 11,112. sz.) — A mihez ugyan sok szó fér. — Külföldön kiállított, de a magyar váltótörvényben előirt kellékek mindenikével biró váltó alapján a jelzálogjog előjegyzése szintén elrendelhető. C. 1894. évi 1927. sz. (Márkus: VII. 12,906.)

[3] Rupp fent idézett birálatában erre nézve is ellenkező nézetben van, és szerinte ha a váltóból származó bármely jog köztörvényi biró előtt érvényesíttetik, annak köztörvényi tekintet alá kell esni; a telekk. hatóság tehát a váltót közönséges kötelezvény gyanánt fogja tekinteni s a telekk. rendtartást erre mint ilyenre alkalmazni, természetesen minden tekintet nélkül arra, hogy a váltó, mint ilyen a váltótörvény értelmében elévült-e vagy sem. — Ebben az érvelésben Rupp azon álláspontjánál fogva, mely szerint az előjegyzésnél a követelés jogczímének igazolása nem szükséges, van következetesség; de a ki ellenkező álláspontot foglal el, annak azt kell tartania, hogy a váltó kivételt képez, a melynek azt a privilegiumot, hogy előjegyzés alapjául szolgálhasson, az ideigl. törvk. szabályok III. 5. §. adta meg; de épen azért, mert mint váltó kiváltságot élvez, meg kell vizsgálni, hogy érvényes váltó-e valóban és el nem évült-e még? — Hasonló nézetben van Herczegh is i. m. 280. l. — «A váltó csakis váltói minőségénél fogva tekinthető a telekk. rend. 88. §. *b)* pontja értelmében való előjegyzésre alkalmas okiratnak. Oly váltó tehát, a mely elévülés folytán váltói erejét elvesztette, zálogjogi előjegyzés alapjául nem szolgálhat.» C. 1897. évi 5255. sz. (Márkus: IX. 15,688.)

azt találja, hogy azok a törvény értelmében vezetvék, a számla pedig azoknak hű kivonatja, s aláírásával bizonyítja, hogy az a törvény rendelete szerint vezetett[1] könyvvel megegyezik.[2]

A bejegyzett kereskedők szabályszerüleg vezetett könyveinek bizonyító ereje kereskedők ellenében a peressé vált bejegyzés keltétől számítandó tíz, nem kereskedők ellenében pedig két évi tartamra terjed.[3]

d) Egyszersmind azon esetekben, melyekben a törvények a hitelezőnek valamely meghatározott követelésre, vagy valamely jogviszonyban résztvevőknek az ebből származó kárra nézve biztosítási jogot adnak (mint p. o. az általános polgári törvényk. 458., 520., 835., 1245. §§. és a polgári perrendtartás 387. sat. §§.) a zálogjog előjegyzése a 65. §-hoz képest történhetik, ha a követelés vagy jogviszony és a biztosítás törvényes feltételei okiratilag tanúsíttatnak. (88. §.)

E pont minálunk jelentőséggel alig bír, mivel az osztrák polg. tkönyvnek az örökösödési s kötelmi jogra vonatkozó rendelkezései hatályban nincsenek, biztosítási keresetnek pedig, mint a minőt az osztr. polgári perrendtartás idézett 387. §-a szabályozott, az 1881 : LX. t.-cz. értelmében helye nincs.

[1] Arról, hogy miként kell a kereskedelmi könyveket vezetni, az 1875: XXXVII. t.-cz. 25. s köv. §§-ai intézkednek.

[2] «Az előjegyzés a Lajthán túli tartományokban vezetett s ugyanott hitelesített oly könyvkivonat alapján is elrendelhető, melynek hitelesítési záradékában az, hogy a kereskedő azon könyvei, melyekből a kivonat készíttetett, a törvény értelmében vezettetik — nem foglaltatik.» (C. 1873. évi 7014. sz. Dtár r. f. X. 292. sz.) De ezzel ellentétesen: «Osztrák közjegyző által hitelesített könyvkivonat alapján a tkvi előjegyzés el nem rendeltetik.» (C. 1870. évi 5398. sz. Dtár r. f. IV. 12.)

Zálogjogi előjegyzés alapjául nem szolgál oly könyvkivonat, melynek hitelesítése záradékában nem foglaltatik annak bizonyítása, hogy a főkönyv, melyből a kivonat ki van írva, kellőleg vezettetik. (C. 1885. évi 4795. sz.)

[3] A számlakivonatban előforduló oly bejegyzés «egyenleg átvitelért ..... frt ... kr.», mivel abból a követelés jogalapja nem tűnik ki, az előjegyzés alapjául nem szolgálhat. (C. 1899. évi 2044. Márkus: X. 16,434.) Hasonlóan alkalmatlan a jelzálogjog előjegyzésének alapjául az a könyvkivonat, a melyből «az előjegyeztetni kért követelés jogczímét s azt a jogügyletet, a melyből a követelés származott, biztosan megállapitani nem lehet.» (C. 1899. évi 858. sz. Márkus: X. 16,438.) Másrészt azonban: «A kereskedelmi könyvek egyes tételeinek a jogalap szempontjából vizsgálatára a telekk. hatóság hivatva nincs és egyedül az irányadó a telekk. rend. 88. §. *c)* p. értelmében, hogy a könyvek kellő vezetése tekintetében a törvényesen kiszabott hitelesítéssel a könyvkivonat el van-e látva, lejárt-e a követelés és hogy erre nézve a könyv bizonyító ereje el nem enyészett-e még.» C. 1897. évi 6598. sz. (Márkus: X. 16,437.)

«A telekk. rend. 88. §. *c)* pontja megengedi ugyan, hogy a kereskedelmi könyvekből lejárt követelések iránt készített számlakivonatok alapján zálogjogi előjegyzés kéressék, azonban csak annyiban, a mennyiben a könyvek bizonyító erővel birnak. Az 1875 : XXXVII. t.-cz. 31. §-a a feltételt, a mihez a bizonyító erő kapcsolva van, a kereskedelmi ügyletből eredő jogviszonyban határozza meg. Ha tehát a felek közötti jogviszony nem volt kereskedelmi, hanem meghatalmazási jogügylet, a zálogjog előjegyzésének nincs helye.» C. 1898. évi 4793. sz. (Márkus: X. 16,436.)

3. §. Közokiratokra való előjegyzés.

a) Közokiratokra való előjegyzés általában. Közokiratokra előjegyzés csak akkor történhetik, ha azok azon kellékekkel el vannak látva, melyek az előjegyzésre valamely magánokiratoknál is elegendők. (89. §.)[1]

b) A kártérítés iránti határozatokra való előjegyzés. Oly birói határozat alapján, mely által valamely félnek a kártalanításra vagy az elégtételrei jog megitéltetik, de a fél az összeg tekintetében a jog útjára utasíttatik, a kártérítésnek a kérvényben előadott összegére nézve a zálogjog előjegyzésének van helye. (90. §.)[2]

Ha azonban a fél, a ki ellen az előjegyzés történt, az előjegyzett összeget túlságosnak találja, ennek leszállítását követelheti, mi felett a telekkönyvi hatóság a felek meghallgatása után határoz. (V. ö. a 65. §-sal.)

c) A követelésnek a biróságnál történt letétele esetében. Ha valamely jelzálogi követelés tárgya vagy

1. oly esetben, ha a jelzálogilag biztosított adósságot azon okból, mivel a hitelező ismeretlen, távol van, vagy az ajánlattal be nem elégszik, vagy más fontos oknál fogva lefizetni nem lehet (osztrák ptkönyv 1425. §.), vagy pedig

2. különösen azon esetben, melyben a hitelező a követelést a fizetőnek átengedni köteles (osztr. ptkönyv 1422. §.), biróilag letétetett vagy őrizet alá adatott: a birósági letételről vagy a biróságilag kieszközlött őrzeményről kiadott hivatalos okirat alapján az *a)* alatti esetben a kitörlés előjegyzésének, a *b)* alatti esetben pedig a fizetőre átruházott követelés előjegyzésnek van helye. (91. §.)[3]

Az 1. pontban említett «fontos ok» leggyakrabban az, hogy a jelzálogjogilag bejegyzett követelés alzálogjoggal van terhelve. Úgy ebben az esetben, valamint ha a követelés összege más okból birói kézhez letétetett, nem csak

[1] Hagyatéki tárgyaláskor a biróság előtt létrejött és jegyzőkönyvbe foglalt egyezség az érdekelt felek által a tkvi hatóságnál közvetlenül kérelmezett előjegyzésre kellő okiratot képez. (C. 1873. évi 5661. sz. Dvtár r. f. X. 283.) — Ha azt a birósági határozatot, a melynek alapján a jogosított ügyfél a telekk. rend. 92. §-a értelmében előjegyzést eszközölt ki, a felebbviteli biróság póteljárás elrendelése mellett megsemmisítette vagy feloldotta, a kieszközölt előjegyzés törlése a megsemmisítés vagy feloldás kimutatása alapján el nem rendelhető, hanem az előjegyzés az ügynek újabb határozattal való jogerejű eldöntéséig hatályban marad. Győri tábla 16. sz. telj. ül. határozata.

[2] «Oly itélet alapján, melyben a kártérítési jog, habár csak esetleg megitéltetik, a zálogjog előjegyzésének helye van.» (C. 1872. évi 9143. sz. Dtár r. f. VIII. 180.)

[3] Ha a zálogjogilag előjegyzett követelés birói kézbe letétetett s a hitelező annak felvételére felszólíttatván, azt megtagadta: e körülmény a zálogjogi előjegyzés kitörlésének per útján való eszközlésére, s ennek alapján a kitörlés elrendelésére elegendő indokul szolgál. (C. 1870. évi 7264. sz. Dtár r. f. VI. 91.)

hogy a kitörlés előjegyezhető, hanem a tehertétel törlése iránt kereset is indítható. Erről «A kitörlési perek» czímű szakaszban lesz szó.

«A hitelező a követelést átengedni köteles» (2. pont), a mikor a jelzálogos követelés lejárta után a hitelezőt a jelzálogos adós beleegyeztével harmadik személy kielégítette; a mikor a jelzálogos hitelezőt, miután az ingatlanból kielégítést követelt, oly érdekelt fél kielégítette, a ki a végrehajtás által az ingatlant terhelő jogát veszthetné; és a mikor jelzálogos adóstól különböző személyi adós elégítette ki a jelzálogos hitelezőt.

d) Birói határozatokra előjegyzés a jogerő bekövetkezte előtt. Oly birói határozatok alapján, melyek által valamely dologbani jog vagy valamely meghatározott követelési összeg odaitéltetik, vagy valamely nyilvánkönyvi jog megtagadtatik avagy elenyészettnek nyilváníttatik, a jogerő bekövetkezte előtt csak a jog vagy a követelés előjegyzésének, vagy pedig a nyilvánkönyvi jog kitörlése előjegyzésének van helye. (92. §.)[1]

Rendes eljárás útján hozott oly itélet alapján, a melyben a marasztalás eskü letételétől vagy le nem tételétől van feltételezve, előjegyzésnek nincs (valamint biztosítási végrehajtásnak sincs)[2] helye; mert a míg nem bizonyos, hogy az eskü letétetik-e, tehát a feltétel bekövetkezik-e vagy sem, az itélet úgy a kereset elutasítása, mint a marasztalás mellett szól.[3]

e) A kincstár, továbbá az árva, gondnokság alatti és más birói felügyelet alatt álló személyek biztosítása végett. A zálogjog előjegyzése a kincstár, továbbá az árva, gondnokság alatti és más birói felügyelet alatt álló személyek követeléseinek biztosítása végett,

[1] Ezt a szabályt alkalmazni kell a váltóperekben hozott határozatokra is, a melyek a beperlett adós ingatlan vagyonára a váltójog veszélyeztetése nélkül a telekk. rendt. 92. §-a értelmében előjegyeztethetnek. Ezt az 1863. évi márcz. 26-án kelt orszb. körlevél 3-ik pontja határozottan kimondotta.

Habár a birói itélet az ügyvédi díjra nézve marasztalást nem tartalmaz, e díjra vonatkozólag mégis oly bizonyítékot képez, melynek alapján a tkvi rend. 87. és 88. §§-ai szerint figyelemmel a 89. §-ra is, a zálogjog előjegyzése elrendelhető. (C. 1883. évi 297. és 57. sz. Dtár IV. 174. és V. 122.)

[2] 1881 : LX. t.-cz. 223. és 224. §., melyek szerint biztosítás csak «feltétlenül» marasztaló itélet alapján rendelhető el. Az előjegyzés a biztosítással egy tekintet alá esik, és már ez okból sem lehet feltételes itélet alapján előjegyzést elrendelni.

[3] Halmosy i. m. 139. lap abban a véleményben van, hogy az eskütől feltételezett itélet alapján is elrendelhető az előjegyzés, mert a törvény e részben nem tesz különbséget. — Lásd a «Törvényszéki csarnok» 1870. évi 80. és 1871. évi 33. és 40. számaiban az e kérdés vitatása körüli czikkeket. A birói gyakorlat a szövegben felállított szabály mellett szól. Lásd például az 1871. évi «Törvényszéki csarnok» 33. számában a «zálogjog előjegyzési jogeset» czímű czikkben közlött kir. táblai határozatot. Úgyszintén: «Esküttől feltételezett itélet a tkvi rend. 92. §-a alá vonható nem lévén, ily itélet alapján a marasztalási összegre nézve zálogjog előjegyzésének helye nincs.» (C. 1885. évi 1094. sz. «Polg. tkzés» X. 23.) — Ugyanily értelemben t. i., hogy esküttől feltételezett itélet alapján nincs helye az előjegyzésnek, határozott a bécsi legfőbb törvényszék 1871. junius 7-én 6844. sz. a. (a Gerichts-Halle 1870. évi 70. számában közlött jogesetben.)

azon közigazgatási és birói hatóságok rendeletei vagy megkereső levelei folytán is történhetik, melyek az ilyes biztosítás kieszközlésére hivatvák, a mennyiben az összeg számszerűleg elő van adva. (93. §.)

Ezekben az esetekben tehát az előjegyzés, az illető hatóság egyszerű megkeresvényére történik, a nélkül, hogy ehhez valamely okirat volna csatolandó; mert ilyenkor az előjegyzés alapjául szolgáló közokirat maga a megkeresvény.

Figyelembe veendő azonban:

1. hogy ily megkeresvény alapján csak a jelzálogjog és alzálogjog jegyezhető elő;

2. hogy a megkeresvényben az előjegyzendő összeget számszerűleg elő kell adni;

3. hogy a megkeresvénynek az illetékes hatóságtól kell származnia. Ilyenek:

A kincstár követeléseire nézve: az adóhivatalok, pénzügyi igazgatóságok, kincstári uradalmi tisztségek, sőt a közigazgatási hatóságok; és a hagyatéki illetékek vagy más illetmények, p. o. rabtartási költségek biztosítására nézve; az illető biróságok vagy kir. ügyészségek is.

Megjegyzendő, hogy: «A tkvi rend. 93. §-a értelmében a zálogjogi előjegyzés az osztrák államkincstár javára egyenes vagy közvetett adók, illetékek vagy jövedéki kihágásból eredő birságok és büntetések biztosításaúl az osztrák közigazgatási (pénzügyi) hatóságok rendeletei s megkeresései alapján a tkvi hatóságok által el nem rendelhető még akkor sem, ha a kérelem a magyar kir. adófelügyelő által adatik be.» (20. számú teljes ülési curiai döntvény 1884 decz. 16-ról.)

Az árva- és gyámügyi hatóságot az 1870: XLII. törvényczikk szerint a köztörvényhatóságok és az 1871: XVIII. t.-cz. 24. és 25. §-ai szerint a rendezett tanácsú városok gyakorolják. Ezek a hatóságok jogosítvák az árvák követeléseinek biztosítására a fentebbi szakaszban érintett megkeresésekre.

Ez a jogosítvány azonban csak magát a hatóságot illeti, tehát a kincstári, megyei s városi ügyészek ilynemű megkeresésekre jogosítva nincsenek, és azok okirattal kellően felszerelt kérvénynyel fordúlhatnak csak a telekkönyvi hatósághoz; miután ők a 93. §-ban érintett hatóságoknak csak képviselői lévén, a hatóságra magára ruházott jogot nem gyakorolhatják.[1]

4. §. A kötelmi jogok előjegyzése.

A fentebbiekben láttuk, hogy a dologi jogok, a melyek általában tárgyai a telekkönyvi bejegyzésnek, bizonyos előfeltételek mellett előjegyez-

[1] Azonban «a kincstárt illető követelések az előjegyzés útján való biztosítása a telekk. rend. 93. §-a értelmében lévén érvényesíthető, az, hogy az illető katonai hatóság megkeresését saját közege által intézte a tkvi hatósághoz, az előjegyzési kérelem elutasításának indokául nem szolgálhat.» (C. 1884. évi 2196. sz. Dvtár IX. 78.)

hetők abban az esetben is, ha annak bekeblezési engedélye, a ki ellen a bejegyzésnek történnie kell, kimutatva nincsen.

Azok a jogok azonban, a melyek csak telekkönyvi bejegyzés által nyernek absolut hatályt, annak engedélye nélkül, a kit a bejegyzés ér, általában elő sem jegyezhetők.

A dologi jogok az ingatlan vagyonra vonatkozólag csak telekkönyvi bejegyzés által válnak meglevőkké. Tulajdonjoga az ingatlan szerzőjének addig nincs, a míg tulajdonjogát a telekkönyvbe be nem jegyezteti.

Még nyilvánvalóbb példa a jelzálogjog: ha ilyet a tulajdonos enged is, még ő irányában sem érvényesíthető mindaddig, a míg a telekkönyvbe nem jegyezték.

A kötelmi jogok azonban a szerződő felek akaratkijelentésével befejezett jogok; ezeknek a telekkönyvi bejegyzés nem lételt ád, csak absolut hatályt szerez.

Ez a fontos különbség indokolja, hogy ezek a jogok mindaddig, a míg ahhoz, hogy a puszta kötelmi jog absolut hatályúvá váljon, a kötelezett fél beleegyezése nem járul, telekkönyvileg egyáltalában be nem jegyezhetők, tehát elő sem jegyezhetők.[1]

ÖTÖDIK FEJEZET.

Az előjegyzések igazolása.

1. §. Általános határozatok.

Az igazolás az előjegyzés által előlegesen bejegyzett jognak az igazolás terjedelme szerint biróságon kívül vagy per útján nyert okirat alapján történt véglegesítése, az előjegyzésnek bekeblezés hatályára emelése.[2]

[1] Ugyanezt fejezi ki a telekkönyvi hivatalok részére kiadott utasítás, 40. lap. — Hasonló nézetben van Edelsberg i. m. 94. lap és Stubenrauch i. m. II. köt. 243. lap. — A bécsi legfőbb törvényszéknek ellenkező határozatai vannak; míg többször helyt adott az előjegyzésnek, utóbb a haszonbéri szerződés előjegyzését annál az oknál fogva, mert a szerződésben bekeblezési záradék nem foglaltatott, megtagadta (1871. évi jun. 7-én 6835. sz. a., Gerichts-Halle 1871. évi 63. számában). A budapesti kir. tábla hosszabb időn át azt a gyakorlatot követte, hogy ha a szerződés megfelel az előjegyzés kellékeinek, bekeblezési engedély nélkül is megadta az előjegyzést. Ettől a gyakorlattól azonban határozottan eltért, és a kir. curia következetesen azt tartja, hogy a kötelmi jogokra, ha az okiratban bekeblezési engedély nem foglaltatik, előjegyzésnek sincs helye. — Ezt az elvet az új osztrák telekk. rendt. (37. §.) határozottan kimondja.

[2] V. ö. Schnierer: A telekkönyvi eljárás rendszeres kézikönyve, 153. l. Az előjegyzés igazolásának csupán az előjegyzés korlátai között lévén helye, igazolás folytán a bekeblezés csak annak javára engedhető meg, kinek javára az előjegyzés eszközöltetett. (C. 1879. évi 1993. sz. Dvtár r. f. XXIII. 18.)

Minden előjegyzés csak azon feltétel alatt szolgál a dologi jog szerzése, átváltoztatása vagy megszüntetése alapjául, hogy az igazoltassék és csak abban a terjedelemben, melyben az igazolás megtörtént (59. §.).

Az igazolás visszahat az előjegyzési kérvény benyujtásának időpontjára. (61. §.) Ha az igazolás meg nem történik, az előjegyzés kitöröltetik. (94. §.)

Vagyis ha a telekkönyvi hatóság az előjegyzést igazoltnak mondja ki, és ezt a telekkönyvben bejegyzi, ez épen oly hatálylyal bír, mint ha annak idején az illető jognak nem előjegyzését, hanem bekeblezését rendelte volna el.

Ha tehát a tulajdonjog előjegyzése igazolva van, az előjegyzési kérvény benyujtása után az előbbi tulajdonos ellen bekeblezett vagy előjegyzett valamennyi jog megszünik és hivatalból törlendő; ellenben az előjegyzett tulajdonjogra szerzett jogok, a melyek hatályának feltétele az előjegyzés igazolása volt, ennek igazolásával feltétlenekké válnak. Ha azonban jelzálogjog előjegyzése igazoltatik, ennek az előjegyzési kérvény beadása után bekeblezett vagy előjegyzett jelzálogjogokra semmi kihatása sincs, és azok továbbra is teljes hatályukban fenmaradnak, mert ebből az előjegyzett jelzálogos hitelezőre semmi hátrány sem származik.[1]

2. §. Az előjegyzés igazolása a 87—91. §§. eseteiben.

A 87—91. §§. eseteiben kieszközlött előjegyzés igazolása annak, ki ellen az előjegyzés kieszközöltetett, vagy jogutódjának a bekeblezésre alkalmas nyilatkozata, vagy az ellene per útján hozott jogerejű határozat alapján történik. (95. §.)

Ennek a szakasznak értelmére nézve kiváló figyelembe veendő annak határozott tartalma, mely szerint az előjegyzés peren kívül annak, ki ellen az előjegyzés kieszközöltetett, kellő nyilatkozata alapján és egyedül csak ennek alapján igazolható.[2]

Szükséges ez a figyelmeztetés, mert alig van a telekk. rendeletnek egy szakasza, a melynek szabálya ellen a biróságok annyiszor vétenének, mint épen a most szóban forgó szakasz ellen.[3]

[1] V. ö. Füger: Systematische Darstellung der Rechtswirkung grundbücherlicher Eintragungen, 133. s köv. lap.

[2] A felebbviteli biróságok rendszerint ezt az elvet követik. Lásd a legfőbb itélőszék 1869. évi okt. 6-án 834. sz. határozatát Herczegh i. gyűjteményében, 9. sz. Sajnos azonban, hogy erre a szakaszra nézve is keletkeztek ellenkező határozatok. Így volt eset, melyben a legfőbb itélőszék kimondotta, hogy «az előjegyzés igazolása peren kívül nem csak annak, vagy jogutódjának ki ellen az előjegyzés eszközöltetett, a bekeblezésre alkalmas nyilatkozata által történhet, hanem abban az esetben is elrendelhető, ha a végzésben a bekeblezés megengedésének indokolására kijelölt hiányok az igazolási kérvényben pótoltatnak» (C. 1873. évi 7831. sz. Dvtár r. f. X. 324. sz.) Ez a határozat igen döntő érvekkel meg van róva az 1874. évi «Jogt. Közlöny» 1. számában.

[3] A helytelen gyakorlatot Erdélyre nézve szentesítette az 1870. febr. 5-ről kelt tkvi rendtartás 96. §-a.

Ennek határozott szabályából kifolyólag oly esetben, a mikor a bekeblezés valamely külkellék hiánya miatt tagadtatott meg, nem elegendő a hiányzó külkelléket egyszerűen pótolni, s a kérvényt ekként terjeszteni elő bekeblezés végett; hanem az igazolás czéljára az illető félnek a bekeblezésre minden kellékkel ellátott nyilatkozata szükséges. P. o. ha valamely szerződés alapján a bekeblezést azért tagadták meg és csak előjegyzést adtak, mert a szerződés csak egy tanú által volt előttemezve, vagy az írni nem tudó fél névírója megnevezve nincs: nem elegendő még egy tanút pótlólag oda íratni, vagy a névíró nevét pótlólag felírni; mert a törvény épen a két tanú együttes jelenlétéről s illetőleg arról szerzendő bizonyosság végett kívánja az újabb telekkönyvszerű nyilatkozat kiállítását, hogy az okirat kiállítása két tanú jelenlétében, illetve, hogy a névíró jelenlétében történt. Ily esetben tehát a fél újabb, két tanú előtt kiállított nyilatkozatban köteles kijelenteni azt, hogy a bekeblezés alapjául szolgáló szerződést minden pontjaiban elfogadja. Ez a nyilatkozat az alapokiratra is reá vezethető.

A telekk. rendelet szerint a «jogutód» is állíthat ki a bekeblezésre alkalmas nyilatkozatot, és az igazolási per ő ellene is indítható — a mikor t. i. az ingatlan vagy a nyilvánkönyvi jog, a melyre az előjegyzés történt, időközben másra szállott át. Kérdés már most, hogy kit kell a «jogutód» alatt érteni?

Érthető ez alatt csak az általános jogutód. Így aztán akként nyilatkozni, hogy a bejegyzés helyesen rendeltetett el, és az előjegyzést ez által bekeblezés erejére emelni, az öröklés esetétől eltekintve, csak az volna jogosítva, a ki ellen az előjegyzés elrendeltetett; és ezért a kérdéses esetben a nyilatkozat kiállítására ugyanez volna hivatva, és az igazolási pert ez ellen kellene indítani, habár nyilvánkönyvi joggal többé nem bír.[1]

De érthető a jogutód alatt a singularis successor is, és ily értelmezés mellett a mondott esetben csak az új nyilvánkönyvi jogosúlt az, a ki a bekeblezésre alkalmas nyilatkozatot adhatja, vagy ki ellen az igazolási per eredménynyel indítható; mert «a volt nyilvánkönyvi jogosúltnak szabadságában nem állhat a vagyonához többé nem tartozó tárgy fölötti nyilatkozat által harmadik személy állapotát rosszabbítani.»[2]

A helyes nézet az, hogy az igazolás úgy a volt, mint a későbbi jogosultnak nyilatkozata alapján rendelhető el, és az igazolási kereset is úgy az

[1] Ezt az álláspontot foglalta el a kir. Curia, mondván: «A tkvi rend. 95. §-ából önként következik, hogy bekeblezésre alkalmas okirat hiányában a 87—91. §§. eseteiben kieszközölt igazolás végett a kereset az ellen indítandó, ki ellen az előjegyzés kieszközöltetett, még akkor is, ha az előjegyzés elrendelése után más tulajdonos kebleztetett be.» (1884. évi 1675. sz. — Polg. törvénykezés IX. 117.) Nagyváradi tábla 1895. évi 1386. sz. (Márkus: X. 16443.)

[2] Igy Exner: Österr. Hipothekenrecht 205. s köv. l.

egyik, mint a másik ellen indítható;[1] mert a mily helyes az utóbb említett érv, úgy nem lehet megtagadni a volt jogosult által kiállított nyilatkozattól sem azt a hatályt, hogy igazolás alapjáúl szolgáljon például abban az esetben, a mikor a kiállítás idejében még a kiállító volt a nyilvánkönyvileg jogosított személy.[2]

Ha az, a ki ellen az előjegyzés kieszközöltetett, meghalt és a kereset örökösei ellen intéztetik, ezek örökösi minőségét okiratilag be kell bizonyítani, és ha az erre nézve szükséges okiratokat a felperes meg nem szerezhetné, az ismeretlen örökösöket ügygondnok által kell a perbe idézni. Szintúgy ha az halt meg, a kinek részére az előjegyzés történt, és az igazolási keresettel örökösei lépnek fel, ezek is kötelesek ebbeli minőségüket igazolni; mert mindkét esetben azt, hogy valóban örökösök-e az illetők, a birónak hivatalból kell megvizsgálnia és ennélfogva elutasítania a keresetet abban az esetben is, ha az ellenfél a másiknak örökösi minőségét kétségbe nem vonta. Ez az ügy természetéből folyik, mert nyilvánkönyvi jogok érvényesítéséről, illetve védelméről lévén szó, ha az, hogy erre a perben álló felek vannak jogosítva, ki nem mutattatik, esetleg perben nem álló más személyek (p. o. ha mások az örökösök) jogai szenvedhetnének sérelmet.[3]

A telekkönyvi előjegyzések igazolása végett indított kereset, ha a

[1] Jogosultság kérdésében az örököst az örökhagyó mellett egyáltalában nem szokás említeni, mivel általános szabály, hogy az örököst az örökhagyó minden vagyonjogai megilletik. Kétségtelen tehát, hogy a telekk. rendelet a «jogutód» alatt az örökösön kivül másokat, specialis jogutódokat is ért. Ha az előjegyzés kiállítására alkalmas nyilatkozat kiállításának jogát az örökösre akarta volna korlátozni, akkor «jogutódról» meg sem emlékezett volna.

[2] V. ö. Schnierer i. m. 154. lap. Halmosy: i. m. 155. l.

Ide vonatkozólag a judicatura még a következő elveket állapította meg:

Az előjegyzés igazolásába való beleegyezés iránti nyilatkozat nem szükséges, hogy az adóslevélben hiányzó jogczímet pótolja. (C. 1881. évi 1270. sz. Dvtár r. f. XXVIII. 74.)

A zálogjogi előjegyzés jogerejű fizetési meghagyással is igazolható. (C. 1877. évi 2773. sz. Dvtár r. f. XVIII. 36.)

Ha a zálogjog előjegyzése a csőd megnyilta előtt eszközöltetett ki, az utóbb megnyilt csőd az előjegyzés igazolását nem gátolja; és ha a követelés a felszámolás alkalmával valódinak ismertetett el, e megállapítás a követelés valódisága tekintetében itéletet pótol. (C. 1884. évi 3955. sz. Dvtár IX. 137.)

A jelzálogi kereset magában foglalja a zálogjogi előjegyzés iránti kérelmet is. (C. 1883. évi 898. sz. Dvtár V. 63.)

[3] Sajnos, hogy ezt a nyilványkönyvi jogok biztonságának szempontjából tekintve czáfolhatlan elvet a legfőbb itélőszék gyakran szem elől téveszti. Így egy esetben, a melyben mindkét alsóbb biróság egyenlően elutasította a felperest, mert azt, hogy kívüle több örökös nincsen, a kinek a követeléshez szintén joga lehet, nem bizonyította, s így kereshetőségi joggal nem bír, a legfőbb itélőszék az alsóbb biróságok itéleteit feloldotta, és az első biróságot az ügy érdemében határozat hozatalára utasította; «mert az *A.* alatti kötvényben hitelezőként megnevezett B. Juliannának elhúnyta a kérvény mellé *C.* alatt zárt halotti levéllel hitelesen kimutatva lévén, alperes részéről pedig felperesnek B. Juliannától leszármazása és öröklési joga tagadásba nem vétetvén, ily körülmények között felperes kereshetőségi joga a biróság által szóba nem hozathatott». (C. 1871. évi 7220. sz. Dvtár r. f. 165. sz.

per tárgyának értéke járulékok nélkül 400 koronát meg nem halad, sommás eljárás alá és a kir. járásbiróság hatáskörébe, ennél nagyobb érték esetében annak a telekkönyvi hatóságnak illetőségéhez tartozik, melynél az előjegyzés történt.[1] Ellenben valamely bekeblezett vagy előjegyzett követelés behajtása, még akkor is, ha ez az előjegyzés igazolásával van összekapcsolva, felperes választásához képest alperesnek vagy személyes biróságánál, vagy pedig azon biróság előtt érvényesíthető, a melynek területén a telekkönyvileg terhelt birtok fekszik.[2]

A kereseti kérelem tehát vagy csupán az előjegyzés igazolására, vagy (a mikor jelzálogjog előjegyzésének igazolásáról van szó) egyidejűleg a követelés behajtására lehet irányozva.

Arra a kérdésre, hogy mit kell bizonyítani a jelzálogi előjegyzés igazolása végett indított perben, a helyes felelet az: hogy azt kell igazolni, hogy a követelés valóban fennáll és hogy lejárt, ellenben a jelzálogjoghoz való czím kimutatása nem tartozik az igazolási per körébe. Mert mikor a telekkönyvi hatóság előjegyzést és nem azonnal bekeblezést azért rendelt, mert a bemutatott okirat a bekeblezésre szükséges kellékekkel nem volt ellátva (pl. az okiraton csak egy tanú aláirása van, vagy az eladott ingatlan helyrajzi száma nincs kitéve, vagy a bekeblezési záradék hiányzik 81—82. §.), bizonyítani kell az okirat tartalmának valóságát, illetőleg azt, hogy az alperes a létrejött jogügyletnél fogva köteles megengedni azt a jogváltozást, a mely a telekkönyvben elő van jegyezve; bizonyítani kell tehát az illető dologi jog szerzésének czímét (különösen 88. §. *a)* pont). De a mikor a jelzálogjog a telekk. rendelet ama szabálya alapján történt, mely szerint jelzálogjog előjegyzésének az e joghoz való czím nélkül, csupán annak alapján is van helye, hogy követelés áll fenn és hogy ez lejárt (88. §. *b)—d)* pontok): akkor az igazolási perben is csak ezt a két körülményt kell bizonyítani.[3]

[1] E tekintetben az egyetemleges jelzálogjog előjegyzéséből keletkező igazolási keresetek sem esnek kivétel alá, a mennyiben az előjegyzés igazolása iránti keresetet szintén nem mindig a főjelzálog hatóságánál, hanem annál a telekkönyvi hatóságnál kell folyamatba tenni, a mely az előjegyzést elrendelte. (Telekk. rendelet, 113. §.)

[2] 1868: LIV. t. cz. 44. §. és 1893: XVIII. t. cz. 1. §. 2. p. Azonban a választás csak hasonfokú, azaz a beperesített összegre tekintettel illetékes egyes- vagy társasbiróságok között történhet. (1869. évi 905. sz. semmítőszéki hat. Dvtár r. f. I. 47. l.)

[3] Több iró az osztrák polg. törvk. 419. §-ára hivatkozva, abban a véleményben van, hogy az utóbb említett esetben is szükséges a jelzálogjoghoz való czím bizonyitása (l. az erre vonatkozó irodalmat Exnernél: «Das Institut der Pfandrechts-Prænotation in Österreich» czímű művében 8. s köv. lap); mert nézetük szerint az osztrák törvény 449. §-a nem minden követelés alapján ád czímet a jelzálogjog szerzésére, és mert a bekeblezés alapjául szolgáló okirat kellékei között a jelzálogjoghoz való czím kimutatása is elő van írva. Igaz ugyan — mint annak helyén részletesen fejtegettük, — hogy mint minden dologi jog, úgy a jelzálogjog előjegyzéséhez is a jogczím kimutatása múlhatatlanúl megkivántatik; csak hogy a mi telekkönyvi rendeletünk 88. §-ának eseteiben a jelzálogjoghoz való czím magában a törvényben rejlik:

Ilyenkor az alperes kifogása is csak a követelés fennállására, illetve arra irányulhat, hogy az le nem járt. Az igazolási perben a bizonyítékok minden neme, tehát az eskü és tanúbizonyíték is alkalmazható.[1]

Az igazolási kereset felett hozott jogerejű határozat alapján, ha és a mennyiben az előjegyzés igazoltnak nyilváníttatik, annak a mi előjegyeztetett, bekeblezése, ha pedig az előjegyzés nem igazoltnak nyilváníttatik, az előjegyzés kitörlése történik. (100. §.)

Oly esetben, a mikor az előjegyzés igazolása az 1868 : LIV. t.-cz. 44. §-ának második bekezdése, vagy az 1893 : XVIII. t.-cz. 1. §. 2. pontja alapján az illető fél személyi bíróságánál történik, a jogerőre emelkedett ítélet alapján az igazolást a telekkönyvi hatóságnál a perbiróság által rendelt végrehajtás útján kell kieszközölni.[2]

Az igazolási kereset vagy kérvény azon naptól számított tizennégy nap alatt nyújtandó be, melyen a végzés, a mely által az előjegyzés az első vagy felsőbb biróság által megengedtetett, az előjegyzést kérőnek kézbesítve lőn. (97. §.)

Az igazolás 14 napi határideje a telekkönyvi rendtartásban, az akkor hatályban volt polg. perrendtartás szabályaihoz alkalmazkodott, melyek szerint minden jogorvoslatot 14 napi (két heti) határidő alatt kellett érvényesíteni. Minthogy azonban az ideiglenes törvénykezési szabályok és ezekkel összhangzólag az 1868 : LIV. t.-czikk szerint, a felebbvitelek határideje rendszerint 15 nap (fél hó), a gyakorlat ezt az igazolási kérelmekre is alkalmazta, el annyira, hogy jelenleg a tizenöt napi határidőt ezekre nézve az alsóbb és felsőbb bíróságok általában elfogadták.[3]

a telekk. rendelet azt tartja (helyesen-e vagy nem, ez más kérdés), hogy a kinek lejárt követelése van, annak czíme (jogalapja) is van a követelés biztosítására szolgáló jelzálogjog szerzésére. V. ö. Exner: Österr. Hipothekenrecht, 190. l. Schnierer i. m. 154. lap. Ily álláspontot foglal el a kir. Curia is, kimondván (igaz, hogy túl-általánosságban és csak a telekk. rend. 88. §. b—d. pontjaira nézve helyesen), hogy: «Az előjegyzés igazolása iránt folyó perben csak a követelés valódisága és fennállása képezheti kérdés tárgyát, az a körülmény tehát, hogy magának a jognak előjegyzése helyesen eszközöltetett-e? az előjegyzés igazolása iránt indított perben kérdés tárgyául többé nem szolgálhat». (1874. évi 7007. sz. Dvtár r. f. XIII. 34. sz.) Hasonló elvet jelentett ki az 1872. évi 8933. számú (Dvtár r. f. VIII. 170. sz.) és az 1876. évi 7026. számú határozatban (Dvtár r. f. XVI. 88. sz.)

1 «Előjegyzés igazolása iránti perben a követelés valódiságának és fennállásának bebizonyítása tanúbizonyíték által is történhet», (C. 1872. évi 8933. sz. Dvtár r. f. VIII. 170. sz.)

2 Előbb vitás volt ily esetben az igazolás eszközlésének módja. Az 1881: LX. tcz. 136. §-a. azonban alig hagy fenn kétséget az iránt, hogy ilyenkor az igazolás bejegyzése a végrehajtási eljárásra tartozik.

3 Lásd ennek ellenében Schnierer eltérő nézetét, i. m. 135. lap. — Az erd. telekk. rendt. is az igazolás határidejét rendszerint 15 napra teszi, azonban a bíróság belátáshoz képest harmincz napra kiterjesztését is megengedi. (97. §.)

Az igazolási határidőre nézve a felek kölcsönös beleegyezéssel eltérhetnek. Ha tehát a tulajdonos a bekebelezést szerződésileg az ő halála idejére

Az igazolási határidő szakadatlanul foly, s annál fontos okokból meghosszabbításnak van ugyan, de az előbbi állapotba visszahelyezésnek nincs helye.

A határidő meghosszabbításaérti kérvény a telekkönyvi hatóságnál nyujtandó be, s a polgári perrendtartás szabályai szerint tárgyalandó. Abban elő kell adva lennie azon napnak, a melyig bezárólag a meghosszabbítás kéretik: ha ez meg nem történt volna, a végzésben azon nap, melyen a meghosszabbított határidő lejár, a naptár szerint határozottan kifejezendő. (98. §.)

E szakasz szerint a halasztási kérvények «a polgári perrendtartás» szabályai szerint intézendők el; minthogy pedig az átmeneti intézkedések tárgyában 1869. évi márczius 30-án kiadott igazságügyministeri rendelet XIX. czikkének 4. pontja szerint, ott hol a telekkönyvi rendeletekben az osztrák polg. perrendtartás vagy ideiglenes törvénykezési szabályokra történik hivatkozás, az 1868. évi LIV. t.-czikk szabályait kell alkalmazni, kétségtelen, hogy a kérdéses esetben is, az 1868 : LIV. t.-cz. 138. és 139. §-ai szolgálván zsinórmértékül, feltétlenül csak egy halasztás vehető igénybe, a második pedig csak abban az esetben, ha annak a biróság, az ellenfél meghallgatása után helyét látja. Több halasztást azonban a biróság a felek kölcsönös beleegyezése nélkül nem adhat. (1868 : LIV. t.-cz. 140. §.)[1]

Hogy az igazolási határidő lejárta után beadott halasztási kérvény többé el nem fogadható, a mikor az ellenfél az igazolás elmulasztásának okából az előjegyzés kitörlését kérte már, ez kétségtelen. De vissza kell utasítani a halasztási kérvényt akkor, ha az ellenfél az előjegyzés kitörlését még nem kérte; mert oly határidőt, a mely már lejárt, a mely nincs többé, meghosszabbítani nem lehet.[2]

halasztotta, nincs jogosítva az előjegyzés törlését az igazolás elmulasztása miatt kérni. (*C.* 1884. évi 4914. sz. Dvtár X. 176.)

Az igazolási határidő lejártnak nem, de még megkezdettnek sem tekinthető oly esetben, midőn az előjegyzést rendelő végzés a kérvényezőnek a tkvi rend. 140. §-ának ellenére az előjegyzés alapjául szolgáló eredeti okirat nélkül kézbesíttetett. (*C.* 1883. évi 7924. sz. Dvtár VIII. 162. sz.)

[1] Ezzel egyezőleg intézkedik az erd. telekk. rendt. 97. §-a, mely szerint az igazolási határidőt a telekkönyvi hatóság egy ízben az ellenfél meghallgatása nélkül is harmincz napra meghosszabbíthatja, azonban további meghosszabbításokra az 1868 : LIV. t.-cz. rendtartás 139. és 140. §-ai alkalmazandók.

Semmikép sem helyeselhető azon biróságok eljárása, a melyek most is egyoldalu kérelemre több rendbeli halasztást engednek.

Lásd Zlinszky: «a halasztási kérvények körüli eljárásról telekkönyvi ügyekben» a Jogt. Közl. 1870. évi 3-ik számában.

[2] Igy intézkedett az orsz, értekezlet is az ideiglenes törvénykezési szabályok 73-ik §-ában. — Az ellenkező nézet támogatására a telekk. rend. 99. §-ából vont hasonlat nem bizonyít. Arról, a ki az előjegyzés kitörlését az igazolás határidejének lejárta után be nem adja, vélelmezhető, hogy az igazolási kérelemnek az arra szolgáló törvényes határidő utáni beadásában megnyugszik (mert hiszen minden perczben megszakíthatja a további iga-

Ha az előjegyzés kitörlése az igazolás elmulasztása alapján az előjegyzést kérő beleegyezésének kimutatása nélkül kéretik, úgy egy rövid határidőre tárgyalás rendelendő, melynél az előjegyzést kérő köteles kimutatni, hogy az igazolási határidő fentartatott, vagy hogy a kereset kellő időben benyujtatott, ellenkező esetben az előjegyzés kitörlése minden további halasztás nélkül megengedendő.

Az igazolási keresetnek a határidő eltelte utáni elfogadására nézve a polgári perrendtartás 100. §-nak határozatai érvényesek.

Ha a telekkönyvi hatóság előtt a hivatalos irományokból tudva van, hogy a kitörlési kérvény benyujtása napján az igazolási határidő fentartatott, vagy az igazolási kereset benyújtatott, úgy a kitörlési kérvény elutasítandó. (99. §.)

E szakasz szabályaira nézve első kérdés az, hogy ki kérheti az előjegyzés kitörlését? Felelhetni erre a kérdésre azzal, hogy: mindenki, a kinek az illető telekkönyvben joga be van jegyezve, s a kinek az előjegyzés kitörlése érdekében áll. Ilyen eset lehet p. o., ha két jelzálogos hitelező közül az elsőnek joga előjegyezve, az utóbbié bekebelezve van. Ilyenkor az utóbbinak az előzője feltételes zálogjogát kitörültetni érdekében állván, ő az előjegyzés kitörlését, az igazolási határidő elmulasztása alapján kérelmezni jogosítva volna.

A kérdés ily megoldása azonban helytelen; mert valamint az, a ki ellen az előjegyzés történt, bármikor jogosítva van a bekeblezésre alkalmas nyilatkozat kiállítására, és valamint az előjegyzés igazolása iránti per is csak ellene, a többi érdekeltek mellőzésével folyik, tehát az előjegyzés igazolása a többi telekkönyvi jogosítottak kizárásával egyedül az ő közreműködésével történik vagy tagadtatik meg: úgy a kitörlés kérelmezése is — a dolog természetéből kifolyólag — egyedül őt, mint közvetlenül jogosítottat illetheti.[1]

zolás lehetőségét a 99. §-nak megfelelő kérvény beadása által); de nem vélelmezhető, hogy megnyugszik abban is, hogy a biróság a halasztás megadása által a későbbi igazolás lehetőségét előre megállapítsa, és tőle a kitörlés kérésének lehetőségét — bizonyos időre — már előre elvonja.

[1] Igy határozott a legfőbb itélőszék 1869. okt. 19-én 186., 1869. nov. 15. 3109. sz. a. Herczegh id. gyűjteményében 201—202. lap. Hasonlóan *C.* 1878. évi 4422. sz. (Dtár r. f. XXIV. 20.) — «Az előjegyzésnek az igazolás elmulasztása okából való törlését a 99. §. alapján csak az kérheti, ki ellen az előjegyzés eszközöltetett vagy annak jogutódja; hogy pedig a jogutód alatt az öröklés útján jogot szerzett fél értendő, az kitünik a 95. §-nak a 99. §. 1. és 4. bekezdésével való egybevetéséből.» *C.* 1893. évi 9155. sz. (Márkus: VII. 12,915.)

De van ellenkező határozat is. Így «A zálogjogi előjegyzésnek az igazolási határidő elmulasztása folytán törlését kérelmezni nemcsak a telekkönyvi tulajdonosnak, ki ellen az előjegyzés eszközöltetett, hanem az utólag bekeblezett jelzálogos hitelezőnek is jogában áll.» (*C.* 1872. évi 1000. sz. Dtár r. f. VI. 84.) «A telekk. rend 87—91. §-ai eseteiben kieszközölt előjegyzés kitörlését az igazolás elmulasztása miatt az is kérheti, a ki a vonatkozó ingatlanra

Az előjegyzés igazolása végett a határidő lejárta után beadott keresetre nézve az osztr. prtartás 100 §-ára nézve történik hivatkozás. Ennek tartalma szerint minden perirat, úgy a zárlat és tilalom igazolása iránti beadványok mindaddig elfogadandók, míg az ellenfél az iratok becsomózása, illetőleg a tilalom vagy zárlat feloldása iránt nem folyamodott. Ezzel megegyezik az 1868: LIV. t.-cz. 143. §-ából folyó ama szabály, hogy a pertárnok a periratot mindaddig, míg az ellenfél az ügynek itélet alá terjesztését nem kéri, a határidő lejárta után is elfogadni köteles. Ezeknek a törvényhelyeknek egybevetéséből kétségtelen, hogy az előjegyzés igazolása iránti kérelmet mindaddig, a míg a közvetlenül érdekelt fél a kitörlést nem kéri, el kell fogadni s a fölött tárgyalni kell. Másrészt azonban a kir. Curia 45. számú teljes ülési döntvénye szerint «a telekkönyvi igazolási határidő elmulasztása alapján kért törlésnek megtagadására okúl nem szolgálhat az, hogy az előjegyzést nyert fél a törlés iránti kérvény beadása után, de a kérvény következtében kitűzött tárgyalást megelőzőleg igazolási keresetét beadta».

Az előjegyzés törlése egyébiránt a 99. §. alapján csak oly esetben kérelmezhető, midőn a 78—91. §§-ban felsorolt okiratok alapján volt elrendelve.[1]

Az előjegyzés kitörlése iránti kérvény feletti tárgyalás jegyzőkönyvileg történik, ennél az, a ki előjegyzést nyert, kimutatni köteles, hogy folyamatban van oly per, a mely pert eldöntő itélet az előjegyzést igazolni fogja. Nem kell tehát a pernek szükségkép határozottan az igazolásra irányulnia. Így p. o. ha jelzálogilag előjegyzett követelés behajtására az illetékes biró előtt per folyik, vagy a tulajdonjog előjegyeztetvén, az eladó rendes szerződés kiállítása végett pereltetett be sat., ezek oly perek, a melyek az előjegyzés kitörlését megakadályozzák; mert az ezekben hozott itéletek által az előjegyzés esetleg igazoltatni fog, habár a felperes az igazolást a keresetben határozottan nem is kérte.

A tárgyalási jegyzőkönyv végzés alakjában nyeri elintézését, mely ellen felfolyamodásnak van helye.

Egyébiránt a 99. §. szabályai nem akadályozzák a telekkönyvileg jogosult felet abban, hogy az előjegyzett jog törlését annak elenyészte esetében per útján szorgalmazza.[2]

a bekeblezett tulajdonossal kötött szerződés alapján a telekk. rend. 73. §-a értelmében tulajdonjogának bekeblezését utóbb kieszközölte.» A győri tábla 16. számú telj. ül. határozata. — Ugyanily értelemben a 95. §-ból vont hasonlatosság alapján *C.* 1897. évi 3046. sz. (Márkus: X. 16,445.)

[1] *C.* 1881. évi 7868. sz. Dtár I. 54. sz.

[2] *C.* 1896. évi 4633. sz. (Márkus: IX. 15,692.)

3. §. Az előjegyzés igazolása a 92. §. esetében.

A 92. §. esetében kieszközölt előjegyzés vagy azon birói határozat jogerőre léptének kimutatásával, melynek alapján az előjegyzés történt, vagy a felsőbb biróság jogerejű határozata által igazoltatik, ha és a mennyiben az által azon elsőbb határozat helybenhagyatik. (101. §.)[1]

4. §. Az előjegyzés igazolása a 93. §. esetében.

A kincstár, az árva, gondnokság alatti vagy más birósági felügyelet alatt álló személyek követelésének a 93. §. esetében kieszközlött előjegyzése azon hatóság jogerejű határozata által igazoltatik, mely a követelés feletti itélet hozatalára hivatva van.

Ha azonban a 93. §. esetében kieszközlött előjegyzés oly minőségű, hogy az keresettel igazolandó, az ilyes előjegyzések tekintetében is a 95—100. §. határozatai szolgálnak zsinórmértékül. (102. §.)[2]

5. §. Az előjegyzés ismétlése.

Ha valamely jog előjegyzése azon okból, mivel az igazolási kereset kellő időben be nem nyujtatott, kitöröltetett, úgy újolagos előjegyzés kérethetik; azonban a korábbi előjegyzés által szerzett nyilvánkönyvi jog, s az által okozott költségek megtérítéséhezi igény elenyészik.

Szabadságában áll azon jószág vagy nyilvánkönyvi jog birtokosának is, melyre az ujólagos előjegyzés történt, annak további ismétlését az előjegyzést kérőnek joga előadásaira felszólítása által megelőzni. (103. §.)

[1] «A telekkönyvi rendelet 92. §-a értelmében kieszközlött előjegyzés kérvény útján lévén igazolandó, az ez iránt beadott kérvény tárgyalás nélkül intézendő el; ha azonban a tárgyalás szabályellenesen megtartatott, a határozat hozatalánál előadottak nem mellőzhetők teljesen, ha az illető fél a tárgyalás kitüzése ellen felfolyamodásában nem panaszkodott.» (*C.* 1870. évi 1444. sz. Dtár r. f. VII. 110.)

[2] A telekkönyvi rendelet 93. §-ában említett kiváltságos személyek részére megengedett előjegyzés igazolására nézve, ha az előjegyzés tárgyát képező követelés oly minőségű, hogy az előjegyzés keresettel igazolandó, nem a 102. §., hanem a 95—100. §-ok határozatai szolgálván zsinórmértékül, ha a törlési kérvény beadása napján az igazolási kereset be nem adatott, az előjegyzés az ellenfél kérelmére kitörlendő. (*C.* 1873. évi 1389. sz. Dtár r. f. IX. 221. sz. a.)

Másrészt: miután a tkvi rend. 102. §. második bekezdése szerint az előjegyzés igazolását tárgyazó 95—100. §§. rendeleti kincstári követelésekre csupán oly esetekben alkalmazhatók, mikor az előjegyzés igazolásának különös kereset útján kell történnie: a kincstár oly követeléseire nézve, melyek a 102. §. első bekezdése értelmében nem alakszerű kereset, hanem az arra jogosított, illető hatóság határozata által igazolandók, bizonyos igazolási határidő kitűzése helyt nem foghat. (1864. okt. 20-iki udv. rend.) — Ugyanily értelemben határozott a legf. itélőszék 1877. évi 3991. sz. a. (Dtár r. f. XVIII. 57. sz.)

Különbséget kell tenni a között, hogy az előjegyzést perbeli itélet alapján, és hogy az igazolási határidö elmulasztása miatt törölték ki.

A perbeli itélet alapján történt kitörlés esetében újolagos előjegyzésnek helye nincs, mert az itélet az előjegyzett jogot anyagilag fen nem állónak jelentette ki.

Az igazolási határidő elmulasztása miatt történt kitörlés esetében az előjegyzés ismételhető; de ez az új előjegyzés nem az előbbi állapotba való visszahelyezés, mert a kitörlött előjegyzés minden hatálya megszünvén, az ismételt előjegyzés rangsorozata és hatálya csak az ez iránti kérvény beadásának időpontjától veszi kezdetét.

HATODIK FEJEZET.

Telekkönyvi feljegyzések.

1. §. A telekkönyvi feljegyzések különböző nemei és azok jogi hatálya.

A telekkönyvi feljegyzések tárgyát oly viszonyok és tények képezik, melyek

a) a telekkönyvi feljegyzés által csupán azon személyek érdekében tétetnek közzé, kik a fekvőségek vagy jelzálogi követelésekről jogügyletet akarnak kötni, a nélkül, hogy a feljegyzés elmulasztásával bárminemű jogi következmény lenne összekapcsolva; vagy pedig, melyek

b) a polgári perrendtartás és a jelen szabály határozatai szerint egy bizonyos azzal egybekapcsolt joghatály végett jegyeztetnek föl.

Az elsőbb neműekhez tartoznak:

a) a kiskorúság feljegyzése, a mely vagy az örökösödési eljárás folyamán a hagyatéki biróság végzése alapján, vagy ha a bejegyzés alapjául szolgáló okiratból annak kiskorúsága kitünik, a kinek részére valamely jog bejegyzendő, ezen okirat alapján, vagy végre külön kérvény következtében anyakönyvi kivonat alapján történik;

b) a kiskorúság kitörlésének feljegyzése születési vagy házassági anyakönyvi kivonattal igazolt teljeskorúságnál fogva;[1]

c) az atyai hatalom meghosszabbítása;

d) a gondnokság feljegyzése, úgyszintén a feljegyzés kitörlése, az utóbbi a telekkönyvi hatósággal hivatalból közlendő határozat alapján;

e) a csőd feljegyzése a csődbiróságnak a telekkönyvi hatósággal

[1] Úgy a férfiak, mint a nők a 24-ik életév betöltésével, a nők ezen felül férjhezmenetelök által teljes korúakká lesznek. (1877: XX. t. cz. 1. §.. 1874: XXIII. t.-cz. 2. §.)

hivatalból közölt végzése alapján, és a csőd megszüntének feljegyzése, az ezt igazoló végzés alapján.

E feljegyzések czélja az, hogy a jogügyletet kötni kivánó személyeket figyelmeztessék arra a körülményre, hogy a nyilvánkönyvileg jogosúlt személy a törvény rendeleténél vagy birói intézkedésnél fogva a rendelkező szabadságban korlátozva van; de ha a feljegyzés meg sem történt, ennek következménye nem az, mint más telekkönyvi bejegyzésnél, t. i. hogy csakis ez határoz és az elsőbbséget ez állapítja meg, hanem az a bejegyzés, a mely a rendelkező szabadságában korlátozott személy által kötött jogügyleten alapszik, a feljegyzés elmulasztásának daczára érvénytelen, és mint ilyen, kitörlési keresettel megtámadható.

Másrészt az oly feljegyzés, a mely többé nem a valóságos állapotot tünteti fel (pl. a mikor még kiskorúnak van feltüntetve a tulajdonos, a ki teljes korúságát régen elérte), az illető személy által kötött jogügyletet nem teszi hatálytalanná. A telekkönyvi hatóság elutasítja ugyan az ily jogügyletről kiállított okiratra támaszkodó bejegyzési kérelmet, de ugyanezen okirat alapján elrendeli a bejegyzést, mihelyt a rendelkező szabadság korlátozását (pl. a kiskorúságot) jelző feljegyzés ki van törülve.

Ezen elvek gyakorlati alkalmazásánál mind a mellett kétség támadhat oly esetben, a mikor a csődbiróság a csődnyitást a telekkönyvi hatósággal még nem közölte, ez azonban tudomással bír a csődnyitás megtörténtéről; vagy a mikor ez a felsőbb birónak p. o. a felfolyamodáshoz csatolt csődnyitási határozatból jut tudomására; vagy a mikor a csőd a telekkönyvi hatóság végzésének hozatala után lett feljegyezve, de a feljegyzés a felsőbb birósághoz hivatalból felterjesztett telekjegyzőkönyvi kivonatból kitünik, s ez ekként biztos tudomást nyer a csőd megnyitásáról; vagy a mikor a bejegyzési kérvényt előbb adták be, mintsem a csődnyitási határozat a telekkönyvi hatósággal közöltetett. Vajjon ily esetekben a bejegyzési kérvényt a telekkönyvi hatóságnak vagy a másodbiróságnak el kell-e utasítania, vagy a bejegyzést teljesíteni kell és az ez által jogaiban sértett félre, illetve törvényes képviselőjére kell-e bizni az ily bejegyzés megtámadását eredeti érvénytelenség alapján?

Mind e kérdésekre a felelet az, hogy a joghatálylyal egybe nem kötött feljegyzések esetében mindezeket a körülményeket az első s illetve a felsőbb biróság hivatalból is köteles figyelembe venni; és azért, ha azok ilyenekről biztos tudomást szereznek, a bejegyzési kérvényt hivatalból el kell utasitaniok — magától értetvén, hogy ha ilynemű elutasítás nem történt, a jogaiban sértett félnek vagy törvényes képviselőjének a törlési per útja nyitva marad.[1]

[1] Van azonban ellennézet is. Igy Halmosy (i. m. 150. l.) még a kiskorú elleni bejegyzés is csak per útján véli érvényteleníthetőnek, mert lehet oly eset is, a melyben az ez által kötött szerződés érvényes. Ez azonban

Más kétes kérdés a gondnokság alá helyezés esetében az: hogy a gondnokság elrendelése és telekkönyvi feljegyzése után elrendelhető-e a telekkönyvi bejegyzés oly okirat alapján, a mely a gondnokság alá helyezést megelőző időben keletkezett? Nem rendelhető el, mert telekkönyvi bejegyzésnél nem az okirat kelte, hanem a kérvény beadásának idején fennálló telekkönyvi állapot határoz; ha tehát ily okiratból származik a jogszerző javára valamely jog, ezt nem a másik fél s illetve képviselőjének meghallgatása nélkül elrendelendő telekkönyvi bejegyzés által, hanem a rendes biró előtt indítandó per útján érvényesítheti.[1]

A második neműekhez vagyis azokhoz, a melyek bizonyos azzal egybekapcsolt joghatály miatt jegyeztetnek fel, tartoznak:

1. Az 1881: LX. t.-cz. 237—238. §-ai értelmében elrendelt zárlat feljegyzése. A zárlat telekkönyvi feljegyzése végett a telekkönyvi hatóságot a zárlatot rendelő biróság megkeresi (240. §.); és a feljegyzés iránti megkeresés megérkeztének időpontjától számítva harmadik személy a zárt kérő kárával a zárlat tárgyára jogokat nem szerezhet. (241. §.)

2. A végrehajtás különböző fokozatának feljegyzése. Feljegyzendő ugyanis: 1. a lefoglalt követelésre elrendelt árverés, ha a követelés biztosítására a jelzálogjog telekkönyvileg be van jegyezve (1881: LX. t.-cz. 120. §.); 2. a végrehajtási jog úgy az ingatlanok álla-

nem áll, mert ily eset nem képzelhető. Mások még tovább mennek és abban a véleményben vannak, hogy a vagyonbukott elleni bejegyzés mindaddig, a míg a csődfeljegyzés iránti határozat a telekkönyvi hatósággal nem közöltetett, nemcsak hogy elrendelhető, hanem annak érvénye azon az alapon, mert a csőd a bejegyzés idején már ki volt mondva, meg sem támadhatók. E nézetnek adott kifejezést Jausz József (az 1875. évi Jogt. Közl. 3. számában). Érvelésének éle oda megy ki, hogy a telekkönyvi hatóság a csődöt csak akkor veheti tudomásul, a mikor az véle közöltetik, mindaddig tehát a bejegyzéseket teljesíteni köteles. Ez az érvelés azonban a fenforgó esetre. a melyben a joghatály nem a feljegyzéstől feltételeztetik, nem alkalmazható. (V. ö. a Jogt. Közl. 1775. 4. számában közlött czikkel.) Az erdélyi telekk. rendelet 76. §-a is határozottan kimondja, hogy a csőd megnyitásától fogva a közadós ellen annak ingatlanaira zálogjog nem szerezhető. Hasonló elvet követnek főbb biróságaink is. Igy p. o. l. a Dtár r. f. IV. 18. sz. a közlött határozatot, a melyben kimondatott, hogy: «csőd alatt álló egyén ingatlanának átruházása érvénytelen, habár a csőd nem is volt telekkönyvileg feljegyezve.» Azonban van ellenkező legfőbb itélőszéki határozat is, a melyben a jelzálogjog bejegyzése megengedtetett, mert az eziránt beadott kérvény a csőd feljegyzését megelőzte. Ez azonban kivétel a rendes gyakorlat alól, s méltán megrovásra talált a Jogt. Közl. 1874. évi 49. számában közlött «Telekkönyvi Jogeset» czímű czikkben.

[1] Az ellennézet védői abból indulnak ki, hogy a szerződésre való képesség tekintetében a szerződés keltekor létező állapot határoz, pedig az illető ekkor kellő képességgel birt. Ez azonban a fentebb kifejtettek szerint a bejegyzésnél nem alkalmazandó, és veszélyes is volna, mert magánokiratoknál a kelet valódiságára nincs semmi biztosíték, s ennélfogva a pazarlás miatt gondnokság alá helyezett egyén a kötvény előbbi időről való keltezése által ingatlanaival szabad rendelkezést szerezne magának. Lásd e kérdésre az 1874. évi Jogt. Közl. 50. és 1875. évi 3. számában közölt czikkeket.

gára, mint a haszonvételi jogra, ha a behajtandó követelés erejéig a jelzálogjog már be van keblezve (136. és 208. §.), a minek az a joghatálya van, hogy a későbbi tulajdonjog-bekeblezés vagy előjegyzés a végrehajtás további folyamát meg nem akaszthatja;[1] 3. a végrehajtási árverés elrendelése (147. §.); 4. a végrehajtási árverés joghatályával biró önkéntes árverés. (205. §.)

3. A rangsorozat feljegyzése az 1859. évi augusztus 1-én kelt és a birodalmi törvénylap 146. számában foglalt rendelet értelmében:

A) A kölcsönökre nézve: 1. §. A bekeblezett tulajdonosnak jogában áll, fekvőségén valamely kamatra felveendő készpénzbeli kölcsön tekintetében a zálogjogi rangsorozat telekkönyvi feljegyzését kieszközölni. 2. §. A feljegyzési kérvényben s épen úgy a telekkönyvi feljegyzésben is a kölcsönadó, legyen bár az valódi vagy jogi személy, névszerint megnevezendő, nemkülönben a felveendő tőke összege, pénzértéke és kamatolása kifejezendő. A kérvényező aláirásának hitelesítve kell lennie. 3. §. Ha a feljegyzési kérelemnek hely adatik, a feljegyzés tüstént teljesítendő s a végzés, melyet a feljegyzés megtörténtének bizonylatával kell ellátni, a kérelmezőnek saját kezeihez kézbesítendő. Ezen végzést csak egyetlen példányban szabad kiadni. Ha a kérelmező egyszersmind telekkönyvi kivonatot is kivánt, ez a feljegyzés megtörténte után tüstént kiagandó. 4. §. A zálogjogi rangsorozat feljegyzése, a felveendő kölcsönre nézve, csak hatvan nagig bír hatálylyal, mi oly módon adandó hozzá, hogy ezen határidő utolsó naptári napja (bezárólag) szavakkal is kifejeztessék. 5. §. Ha a feljegyzésben kijelölt kölcsönügylet létrejön, az adós által a feljegyzési végzés a kölcsönadónak kézbesítendő s az adóslevélben a már feljegyzett zálogjog a kölcsönadóra átruházandó. 6. §. Adóslevél és feljegyzési végzés alapján, a zálogjog bekeblezése a kölcsönre nézve, a feljegyzett rangsorozatban történik, ha a bekeblezési kérvény a telekkönyvi hatóságnál, a fentebb kitett hatvan napi határidő alatt beadatott. Ezen feltevés mellett a bekeblezés, a feljegyzett rangsorozat szerint történik még azon esetben is, ha az alatt az adósnak a feljegyzéssel terhelt fekvősége már harmadik személy nyilvánkönyvi tulajdonává vált is. 7. §. Ha a telekkönyvi feljegyzésben kitett tőkeösszeg, a felvett kölcsön által ki nem meríttetik, úgy a zálogjognak a kölcsön adott összegre nézve eszközlendő bekeblezésével együtt, a maradékösszeg tekintetében, a feljegyzés kitörlése is elrendelhető. Ha bekeblezésérti kérvény a kiszabott határidő alatt be nem nyújtatott, a feljegyzés hatálytalanná válik és kitörlendő. A feljegyzés kitörlése a kiszabott határidő eltelte előtt is kérhető, de az csak a végzés visszaszolgáltatása mellett engedtetik meg, mely esetben hatálytalanná válta megjelölendő.

B) Engedményekre nézve: 8. §. A hitelezőnek jogában áll kamatozó tőkéből álló bekeblezett követelése mellett valamely létesülendő

[1] V. ö. Imling i. m. 264. s köv. l.

engedmény feljegyzését is kieszközölni oly végből, hogy erre nézve a telekkönyvi rangsorozat megállapíttassék. Ezen feljegyzésnek csak akkor lehet helye, ha a telekkönyvi állapot szerint a létesülendő engedmény bekeblezését sem gátolja semmi akadály. 9. §. A feljegyzési kérvényben s hasonlólag a telekkönyvi feljegyzésben is, az engedményes és az engedményező követelése pontosan előadandó s azon esetben, ha ennek csak egy része czéloztatik átengedtetni, ezen rész határozottan kijelölendő. A kérelmező aláirásának hitelesítve kell lennie. 10. §. A feljegyzési kérelem megengedése esetén, a végzés és telekkönyvi kivonat kiadványozására és kézbesítésére nézve a 3. §., a határidőre nézve pedig a 4. §. szerint kell eljárni. 11. §. Ha a bejegyzett engedmény létre jön, az engedményező által az engedményesnek a feljegyzési végzés kézbesítendő, s az engedményi okiratban a követelés, a feljegyzett rangsorozatra hivatkozással az engedményesre átruházandó. 12. §. Ha a bekeblezési kérvény a telekkönyvi hatóságnál a telekkönyvileg kitüntetett határidő alatt benyujtatott, az engedmény és feljegyzési végzés alapján, az eredmény bekeblezése a feljegyzés rangsorozatában történik, még azon esetben is, ha az engedményezett követelés időközben telekkönyvileg terheltetett, vagy más személyre ruháztatott volna. 13. §. Ha az engedménynek a feljegyzett rangsorozatbani bekeblezése a követelés egész összegére nézve megengedtetett, úgy egyszersmind azon terhek és átruházások kitörlése is elrendelendő, melyeknek bejegyzése a feljegyzési kérvény benyujtása után kéretett. 14. §. Ha az engedmény bekeblezéseérti kérvény a kiszabott határidő alatt be nem nyujtatott, vagy a feljegyzés kitörlése ezen határidő előtt kéretett, a 7. §. szerint kell eljárni.

Helye van végre a rangsorozat feljegyzésének oly esetekben is, a mikor az eredetiek megszerzéséig a törvény a kérvényhez másolatok csatolását engedi meg, a mikor is a rangsorozatot az eredetiek beérkeztéig kell feljegyezni. Ilyen eset előfordúl:

a) az egyetemleges jelzálogjogoknál;[1]

b) mikor a telekk. rend. 125. §-a az okirat másolatának becsatolását megengedi.[2]

4. Az ingatlan elidegenítése és terheltetése tilalmának feljegyzése. Ily korlátolás szerződésileg vagy végrendelet útján történhet, s még magában véve a végrendelkezési jogosultságot ki nem zárja. De: «olyan ingatlan állagára, a melynek tulajdonoásval szemben elidegenítési vagy megterhelési tilalom van feljegyezve, végrehajtási zálogjognak sem bekeblezése, sem előjegyzése nem rendelhető el».[3] — Az elidegenítési és terhelési tilalom kikötése csak az ingatlan tulajdonjogának átruházásával kapcsolatosan az átruházó részéről foghat helyt, akár szerződésben,

[1] Erről lsd a következő szakaszt.
[2] Erről lsd alább «A telekkönyvi kérvények mellékletei» czímű szakaszt.
[3] Curia 59. számú telj. ül. döntvénye.

akár végrendeletben és csak az kötheti ki, a ki az ingatlan elidegenítésének jogosultságával maga is élhetett.[1] Egyébiránt az elidegenítési és terhelési tilalom jogi természete birói gyakorlatunkban kielégítően még nincs tisztázva. Annyi bizonyos, hogy a terhelés tilalma magában foglalja az elidegenítés tilalmát is, mert ellenesetben az átruházó akaratja meg fogna hiúsulni.

5. A közbirtokosságok és a volt úrbéresek osztatlan tulajdonában lévő erdők és kopár területek közös használata tekintetében alkotott szabályzat telekkönyvi feljegyzése (1898 : XIX. t.-cz.), az 1900 évi 37,325. számú igazságügym. rendelet értelmében.

6. Az elutasító végzés feljegyzése, a melynek akkor van helye, a mikor az első biróság a kérvényt elutasította; és czélja, hogy ha a felsőbb biróság az első biróság végzését megváltoztatja, s a kérelemnek helyt ád, a rangsorozatot biztosítsa.[2]

7. A perfeljegyzés. Eltérők voltak a nézetek arra nézve, hogy tulajdonképen mely perek szolgálnak feljegyzés tárgyául. Lassankint az a gyakorlat fejlődött ki, hogy feljegyezték mindazokat a pereket, a melyek telekkönyvi jogot támadtak meg, még pedig a per megindítását tanusító egyszerű felzet alapján.[3]

A törvényben egyáltalán nem alapuló ez a gyakorlat arra vezetett, hogy minden jogalap nélküli feljegyzésekkel a nyilvánkönyvi hitelt csorbítani lehetett; holott annak, ki igazolni képes azt, hogy valamely meghatározott dolog vagy jog iránt per útján érvényesítendő igénye alapos és veszélyeztetve van, ezt az igényét zárlat útján, a zárlat telekkönyvi feljegyzése által biztosítani módjában áll.

Ezeknél fogva a kir. Curia 11. számú teljes ülési döntvényében végre kijelentette, hogy «a perfeljegyzés csak az 1885. évi deczember 15-iki és 1870. évi február 5-iki telekönyvi rendeletek XIV. fejezete értelmében a bejegyzés érvénytelensége vagy megszünte okából támasztott kitörlési keresetek alapján rendelhető el».

Ez a döntvény azonban ki nem zárja az oly pernek feljegyzését, a melyet a felperes telekkönyvi jogából kifolyó valamely igényének érvényesítése végett indított.[4] Valamint nem vonatkozik a döntvény a jelzálogi perek telekkönyvi feljegyzésére, a melyről azonnal lesz szó.

[1] Kolozsvári tábla 1897. évi 2014. sz. Márkus X. 16423.

[2] Lsd erről «A kérvények elintézése» czímű szakaszt.

[3] Ebből a gyakorlatból kiindult az 1881 : LX. t.-cz. 161. §-a is, a midőn azt rendeli, hogy ha az elárverezendő ingatlanra még jogerejűleg el nem döntött «tulajdonjog-igény van telekkönyvileg feljegyezve», az igény jogerejű eldöntéséig az árverés esetleg el nem rendelhető.

[4] Így helye van a zálogváltó per feljegyzésének ott, a hol felperes zálogtulajdoni joga be van jegyezve, és midőn felperes keresetével sem személyes követelést érvényesíteni, sem új telekkönyvi jogot szerezni nem akar, hanem azt czélozza, hogy ellenfelének zálogbirtokosi joga a telekkönyvből

A perfeljegyzés czélja, hogy ha a feljegyzett per folyama alatt az ingatlan tulajdona átruháztatik, vagy az ingatlan terheltetik, a kereset következtében hozott itélet azon személyek irányában, a kik nyilvánkönyvi jogukat csak a per feljegyzése után nyerték, teljes hatálylyal birjon.[1] Ha tehát felperes nyertes lesz, az időközben történt bejegyzések hatálytalanokká válnak.

A telekk. rendelet ama kitétele, hogy a «per feljegyzése után» nyert jogokkal szemben bir a feljegyzés hatálylyal, azt a nézetet hozta létre, hogy a perfeljegyzés hatályát nem az ez iránti kérvény beadásának, hanem csak a per tényleges feljegyzésének időpontjától kezdve kell számítani (telekk. r. 148. §. 3. bek.).[2] A nézet nem helyes. A rendelet általános és nagy horderejű ama szabályát, mely szerint a telekkönyvi bejegyzések elsőbbségét a kérvény beadásának ideje határozza meg, e szakasz szavaihoz való ragaszkodásnak feláldozni és ez által az egész jogot, a melyet a rendelet adni kivánt, illusoriussá tenni vagy a véletlenre bizni nem szabad. Az egyik telekkönyvi hatóságnál gyorsan intézik el az ügyeket és foganatosítják a határozatokat, a másiknál lassabban; a felperes joga tehát a bejegyzés ez esetében a véletlentől függne. Ily szándékot a törvényhozásról felteni nem szabad.

Másrészt a perfeljegyzés csak bizonyos keresettel peressé tett nyilvánkönyvi jog érvényesítésének biztosítására szolgál és a kereset jogérvényes elutasításával hatályát veszti. Az alapper feljegyzésének joghatálya tehát az újított perre ki nem terjed.[3]

Végül van még egy neme a perfeljegyzésnek, a mely azonban, valamint czéljára, úgy hatályára nézve, az előbbiektől lényegesen különbözik. Ez a jelzálogjogilag biztosított követelés peres voltának feljegyzése az 1860. szept. 19-én kelt ministeri rendelet alapján, mely szerint:

A hitelező jelzálogos követelését biróságilag csak kereset útján érvényesítheti. (1. §,)

Szabadságában áll, valamint a keresetlevelet, úgy a felmondást, a mennyiben ettől a követelésnek lejárta függ, vagy a személyes adós, vagy a jelzálog tulajdonosa, vagy mindkettő ellen közösen beadni. (2. §.)

Telekkönyvbe bejegyzett zálogtárgyakra a hitelező a biróságnál

kitörültessék. (C. 1884. évi 4706. sz.) Ugyszintén feljegyezhető a vagyonközösség megszüntetésére irányzott kereset; mert ezzel új jog érvényesítése nem czéloztatik, hanem csak perjogi kitüntetése annak, hogy a hely és térmérték szerinti tényleges felosztás iránt az eljárás folyamatban van, a végett, hogy a megejtendő osztály hatályos legyen mindazok ellen is, kik az ingatlanra a feljegyzés után szereznek nyilvánkönyvi jogokat. (C. 1884. évi 4843. sz. «Polg. tkezés» IX. 157.)

[1] Lásd Telekk. rend. 149. §.

[2] Ily nézetben van Füger is i. m. 249. lap. Ellenkező nézetben van Auszez: Handbuch über Tabularwesen 20. lap.

[3] Kassai tábla 1897. évi 1370. sz. (Márkus: IX. 15,697.)

beadott, vagy a közjegyző által tanusított felmondást avagy keresetet, ha az, ki ellen indíttatott, a jelzálog tulajdonosa, telekkönyvileg feljegyeztetheti. (3. §.)

Ezen feljegyzés vagy a telekkönyvi hatóságnál vagy azon biróságnál kérelmezendő, melynél a kereset beadatott. (4. §.)

Ezen feljegyzésnek joghatálya az, hogy a kereset a zálogjószág minden későbbi tulajdonosa ellen kiterjed és hogy ennek folytán, különösen a feljegyzett kereset alapján hozott jogerejű határozat, vagy létrejött bírói egyezség alapján, a végrehajtás a zálogjószágra — tekintet nélkül annak tulajdonosára — foganatosíttathatik.[1] (5. §.)

Ha a kereset feljegyzése elmulasztatott, a végrehajtás valamely elzálogosított jószágra csak a tulajdonos ellen kieszközlött jogerejű bírói határozat, vagy azzal kötött végrehajtható egyezség alapján rendelhető el. — Ha azonban az átruházás a végrehajtás elrendelése után történik, ez a további végrehajtást nem akadályozza.[2] (6. §.)

Mind a feljegyzéseknek közös jellege az, hogy azokra további jogok nem szerezhetők.[3] «Nyilvánkönyvi előző» csak az, a kinek javára valamely jog be van keblezve vagy elő van jegyezve (telekk. rend. 71. §.), de nem az is. a kinek javára valamely feljegyzés szól.

2. §. Különös határozatok az egyetemleges jelzálogjog följegyzésére nézve.

Telekkönyvi rendtartásunk főczéljául tűzte ki, hogy az egyetemleges jelzálogjogokat egy központon — a főjelzálognál — nyilvántartsák, hogy így e helyen az egyetemleges jelzálogjog körül felmerülő minden változásról, az érdekelt félnek könnyen tudomást szerezni s ez által kijátszását vagy megrövidítését megakadályozni lehessen.

1. Az egyetemleges jelzálogjog keletkezését a telekkönyvi rendelet ekként határozza meg: Ha a zálogjog ugyanazon osztatlan követelés tekintetében több zálogtárgyakra azaz két vagy több telekkönyvi jószágtestekre vagy jelzálogi követelésekre kebeleztetik be vagy jegyeztetik elő, ez által egyetemleges zálogok keletkeznek, melyek a hitelezőt arra jogosítják, hogy az egész követelésnek a több zálogtárgyak bármelyikébőli kifizetését saját tetszése szerint kivánhassa. (106. §.)

Kétségtelen tehát, hogy egyetemleges jelzálogjog van akkor is, a mikor osztatlan követelés biztosítására jelzálogjog két vagy több oly telekkönyvi jószágtestet vagy több oly jelzálogos követelést terhel, a mely egy telekjegyzőkönyvben (egy betétben) foglaltatik (pl. I. II. III. + 1. 2. alatt).

De a 106. §. semmi egyéb, mint fogalommeghatározás, az egyetem-

[1] Ugyanez értelemben intézkedik az 1881: LX. t.-cz. 137. §-ának 3. bekezdése.
[2] Hasonlóan az erdélyi tkvi rendtartás 118/b. és az osztr. telekk. rend. 59. §-a.
[3] Debreczeni tábla 1895. évi 4668. sz. (Márkus: VII. 12,917.)

leges jelzálogjog fogalmának meghatározása az anyagi jog szempontjából. Semmi jel sem utal arra, hogy a rendelet a 107. és köv. §-okban foglalt szabályokat azokra az egyetemleges jelzálogjogokra is kivánná alkalmazni, a melyeknek tárgyait egyetlen telekjkönyv foglalja magában. Sőt a 107. §. azokat a szabályokat azzal vezeti be, hogy azt az esetet és csakis azt tételezi fel, a mikor a követelés oly jelzálogtárgyakra biztosítandó, a melyek különböző telekkönyvi betétekbe (telekjkönyvekbe) vannak bejegyezve; a másik esetről, a mikor az egyetemleges jelzálogjog tárgyai mind egy telekjegyzőkönyvben foglalvák, a 107—118. §-ok egy szóval sem emlékeznek meg.

Nincs is elfogadthaó indok arra és nincs czélja annak, hogy a most jelzett esetben is alkalmazzuk a 107—118. §-okban szabályozott eljárást. Ebben az esetben az egyetemleges jelzálogjogot egyetlen tételben vezetjük be a telekjegyzőkönyvbe és ezt a tételt hiba volna czéltalan meghatározásokkal bonyolítani. A mikor az ekként terhelt telekkönyvi jószágtestek közül az egyik átvitetik más telekjegyzőkönyvbe, akkor az ebben foglalt jószágtestet már igenis mellékjelzáloggá kell alakítani; de erre az eshetőségre való tekintettel nem szabad a telekkönyvi bejegyzéseket már előre felesleges tartalommal terhelni.[1]

Azt az eljárást, a mely több telekjegyzőkönyvbeli (betétbeli) tárgyakat terhelő egyetemleges jeljzálogjog szerzésére, változtatására és megszüntetésére követendő, a telekk. rendelet következőleg szabályozza:

Ha valamely követeles több oly zálogtárgyakra biztosítandó, melyek különböző telekkönyvi betétekbe (vagy telekjegyzőkönyvekbe) vannak bejegyezve: az, ezen telekkönyvi betétek mindegyikébe is bejegyzendő.

Azonban a több zálogtárgyak közül egy főjelzálognak, minden továbbiak pedig mellékjelzálognak tekintendők, ennélfogva azon telekkönyvi betét is, melyben a főjelzálog van bejegyezve, főbetétnek, s minden további telekkönyvi betét, melyben valamely mellékjelzálog fordul elő, mellékbetétnek tekintendő.

E végre a következő eljárás tartandó szem előtt:

a) Ha a követelés bejegyzése ugyanazon telekkönyvi hatóságnál vezetett több telekkönyvi betétekbe történik, az a főbetétben ugyanazon alakban s oly teljesen eszközlendő, mint általában valamely követelés bekebelezésének történnie kell; ellenben a követelés minden mellékbetétbe lehető rövidséggel s csak azon okirat kijelölésével, melynek folytán a bekeblezés vagy előjegyzés megengedtetett, — és az összeg előadásával jegyzendő be.

[1] Az osztrák telekkönyvi törvény határozottan így oldja meg a kérdést: A 15. §-ban meghatározza az egyetemleges jelzálogjog tágabb fogalmát; de a 106—117. §-okban különleges eljárást már csak azokra az egyetemleges jelzálogjogokra statuál, «a melyek több telekkönyvi betétbe való bejegyzés által alakíttatnak».

b) Ha pedig a követelés valamely más telekkönyvi hatóság könyveibe is bejegyzendő, mint a melynél a főbetét vezettetik, ezen bejegyzésnek az első mellékbetétben ugyanoly teljességgel kell történnie, mint a főbetétben, mi által azonban ezen első betét mellékbetéti minőségét nem veszti el. Minden további mellékbetétre nézve, melybe a követelés ugyanazon telekkönyvi hatóságnál bejegyzendő, az *a)* pont végtételében előadott szabály érvényes.

c) Továbbá a követelésnek a főbetétbeni bejegyezvénye mellé főjelzálog megjelölés irandó, s annál mindenik mellékbetét, melybe ugyanazon követelés bejegyeztetett, följegyzendő; ellenben a követelésnek mindenik mellékbetétbeni bejegyezvénye alatt csak a főbetét jegyzendő be. (107. §.)

2. **A fő- és mellékjelzálogok hatályossága.** Valamely zálogtárgynak fő- vagy mellékjelzálogképeni kezelése által a zálogjog terjedelmében és hatályaiban az egyes zálogtárgyakra vonatkozólag sem át nem változtatik, sem nem korlátoltatik; következménye csak az, hogy az egyetemlegesen biztosított követelés tekintetében előforduló minden átváltozások, elzálogosítások és kitörlések csak a főbetétben teljesítendők s már egyedül az által minden egyidejűleg vagy később szerzett mellékjelzálogjogok tekintetében hatályosokká válnak, akár egy, akár több telekkönyvi hatóságok telekkönyveibe legyenek ezek bejegyezve.

Ennélfogva mindazon telekkönyvi kérvények is, a melyek az egyetemlegesen biztosított követelést a fenntebbi módon tárgyazzák, a követelésnek a **főbetétbeni** állása szerint itélendők meg s intézendők el, következőleg azon telekkönyvi hatóságnál is nyújtandók be, melyet a főbetét vezetése illeti, — vagy azon esetben, ha azok tévedésből oly telekkönyvi hatóságnál nyújtattak volna be, mely csupán mellékbetétet tartozik vezetni, az előbb nevezett telekkönyvi hatósághoz hivatalból átküldendők. (108. §.)

3. **A már létező jelzálog bejelentésére köteleztetés, s annak hivatalbóli figyelembevétele.** Mindenik hitelező, a ki már nyilvánkönyvileg biztosított követelésének további bekeblezését és előjegyzését kéri, az azon követelésre nézve már létező jelzálogot köteles bejelenteni.

Egyszersmind minden telekkönyvi hatóság, melynél valamely követelés bejegyzése oly okirat alapján kéretik, melyen valamely már megtörtént bekeblezésről vagy előjegyzésrőli hivatalos bizonyítvány létezik, köteles erre hivatalból figyelni, s azon telekkönyvi betétet, melyben azon előbbi bekeblezés vagy előjegyzés történt, **főbetétnek** tekinteni.

Ha az okirat azon hivatalos bizonyítványnyal nem volna ellátva, s ha ugyanazon követelésre nézve már létező jelzálog előadását a hitelező is, elmulasztotta volna: az adós ezen jelzálog kimutatása mellett azt kivánhatja, hogy az egyetemleges jelzálogok közül egy fő- s minden más **mellékjelzálognak** tekintessék.

Az az által okozott költségeket s a már létező jelzálog elhallgatásából netalán származott kárt a hitelező tartozik viselni. (109. §.)

4. Az ugyanazon egy telekkönyvi hatóságnáli fő- és mellékjelzálogok alapítása tekintetébeni eljárás. Ha valamely nyilvánkönyvileg még nem biztosított követelésnek több oly zálogtárgyakrai bejegyzése, melyek iránt a nyilvánkönyvi betétek ugyanazon egy telekkönyvi hatóságnál vezettetnek, egyidejűleg kéretik: azon zálogtárgy, mely a kérvényben legelől van megnevezve, főjelzálognak tekintendő.

Ha valamely, már jelzáloggal biztosított követelés más oly zálogtárgyrai bejegyzése kéretik, mely iránt a telekkönyvi betét ugyanazon telekkönyvi hatóságnál vezettetik, melynél a már létező jelzálog iránti telekkönyvi betét van: úgy a már létező jelzálog fő-, a másik zálogtárgy pedig mellékjelzálognak tekintendő. (110. §.)

5. A különböző telekkönyvi hatóságoknáli fő- és mellékjelzálogok alapítása tekintetébeni eljárás. Ha a hitelező valamely követelésnek, melyre nézve jelzálog még nem létezik, két vagy több zálogtárgyakrai bejegyzését különböző telekkönyvi hatóságok telekkönyveiben akarja kieszközölni: szabadságában áll, vagy *a)* ezen telekkönyvi hatóságok mindegyikéhez külön kérvénynyel járulni vagy pedig *b)* csak egy kérvényt és pedig azon telekkönyvi hatóságnál nyújtani be, melynek könyveiben a főjelzálog alapítandó.

Az *a)* alatti esetben, az azon telekkönyvi hatóságnál, melynek könyveiben a főjelzálog alapítása szándékoltatik, benyújtandó telekkönyvi kérvényhez hozzá kell mellékelni azon eredeti okiratot, melynek alapján a követelés bekeblezése vagy előjegyzése kéretik.

Ezen kérvényben továbbá ki kell jelölni azon telekkönyvi hatóságot, melyhez az eredeti okirat a hivatalos cselekvény teljesítése után átküldendő.

Azon kérvényben, melyek a többi telekkönyvi hatóságoknál nyújtatnak be, előadandó, hogy melyik hatóságtól fog az eredeti okirat beérkezni, s melyikhez kell azt tovább átküldeni. Egyszersmind ezen kérvények mindegyike mellé az eredeti okirat hitelesített másolata melléklendő. Ha ezen kérvények valamelyikére még akkor is, ha az eredeti okirat felmutattatnék, sem a bekeblezést, sem pedig az előjegyzést, megengedni nem lehetne, úgy az tüstént visszautasítandó; ha ellenben a kérelemnek hely adathatik, úgy az a telekkönyvbe a rangsorozat kijelölése végett, ezen hozzáadással: »az eredeti beérkezéseig« tüstént feljegyzendő, s az eredeti beérkezése után véglegesen elintézendő.

Ha a telekkönyvi hatóság, melynek könyveiben a főjelzálog alapítandó, a nála benyújtott kérvényt elutasította, azon telekkönyvi hatóság, melyhez az eredeti okirat átküldendő, ennek hozzácsatolása mellett az elutasításról haladék nélkül értesítendő, s azon zálogtárgy, melyre legközelebb a követelés bekeblezése vagy előjegyzése megengedtetik, főjelzálog-

nak tekintendő. Ezen főjelzálogról tüstént azon telekkönyvi hatóság is tudósítandó, mely a kérvényt elutasította. Ha az elutasítás elleni folyamodás folytán a követelés bejegyzése megengedtetnék, azon zálogtárgy, melyre ezen bejegyezés történik, mellékjelzálognak tekintendő, következésképp a bejegyzés alatt telekkönyvi hatósággal tudatott főjelzálog jegyzendő fel [107. §. *b)* és *c)*].

A *b)* alatti esetben, az azon telekkönyvi hatóságnál, melynek könyveiben főjelzálog alapítása szándékoltatik, benyujtandó kérvényhez az eredeti okiraton kívül annak annyi másolatát kell mellékelni, a hányan vannak azon telekkönyvi hatóságok, melyeknél a követelés bejegyzendő lenne, s melyek a kérvényben határozottan és ugyanazon sorrendben kijelölendők, melyben ezen bejegyzésnek történnie kellene.

Az első telekkönyvi hatóság a kérvényt, miután azt a saját könyveibe bejegyzett zálogtárgyak tekintetében elintézte, s az eredeti okirat egy másolatát saját okiratgyűjteménye számára visszatartotta, az eredeti okirat a többi másolatok hozzácsatolása mellett tüstént a legközelebbi telekkönyvi hatósághoz köteles átküldeni.

Hasonló módon köteles minden további telekkönyvi hatóság is eljárni, s az utolsó a kérvényt az eredeti okirattal az első telekkönyvi hatósághoz tartozik visszaküldeni. (111. §.)

Ha a hitelező valamely követelésnek, melyre nézve már jelzálog létezik, még más zálogtárgyakrai bejegyzését akarja kieszközölni, melyek azonban más telekkönyvi hatóságok könyveiben vannak bejegyezve, mintsem a melynél a már létező jelzálog előfordul: hasonlókép szabadságában áll, vagy *a)* ezen telekkönyvi hatóságok mindegyikéhez külön kérvénynyel járulni, vagy pedig *b)* csak egy kérvényt, még pedig azon telekkönyvi hatóságnál benyújtani, melynek könyveiben ő legközelebb a már nyilvánkönyvileg biztosított követelés további bekeblezését vagy előjegyzését akarja kieszközölni.

Mind a két esetben a megelőző szakaszban meghatározott eljárás, csakhogy azon különbséggel alkalmazandó, hogy a követelésre nézve már létező jelzálog főjelzálognak s minden további zálogtárgy, melyre ugyanazon követelés befejezése a fen kijelölt telekkönyvi hatóságok által megengedtetik, mellékjelzálognak tekintendő. (112. §.)

6. Azon különböző telekkönyvi hatóságok illetékessége, melyeknek könyveiben fő- vagy mellékjelzálogok alapítandók. Mindenik telekkönyvi hatóságnak, melynek könyveiben egyetemleges jelzálogok, akár fő-, akár pedig mellékjelzálogok alakjában alapítandók, hivatásához tartozik, az e részbeli telekkönyvi kérvényt, akár nyújtatott legyen az be nála a megelőző 110—112. §§. utasításához képest a kérelmező által közvetlenül, akár pedig valamely telekkönyvi hatóság által küldetett légyen át hozzá, önállólag s csak azon betét nyilvánkönyvi állásának figyelembe vételével, melyben a követelés bejegyzendő, megitélni

s elintézni; ennélfogva azon körülmény, vajjon ugyanazon követelés bekeblezése vagy előjegyzése valamely más telekkönyvi hatóság által saját könyveiben megengedtetett s teljesíttetett-e, csak annyiban veendő tekintetbe, a mennyiben ebből látható, vajjon a követelésre nézve létezik-e már valamely főjelzálog.

Ennélfogva azon folyamodás is, mely azon több telekkönyvi hatóságok egyikének intézkedés ellen történik, melynek könyveiben fő- vagy mellékjelzálogok lennének bejegyzendők, ugyanazon telekkönyvi hatóságnál nyújtandó be, mely az intézkedést kibocsátotta.

Ha ezen telekkönyvi hatóságok egyike a követelés előjegyzését megengedte, az előjegyzés igazolása is ezen telekkönyvi hatóságnál teljesítendő, s más telekkönyvi hatóságok által megengedett előjegyzésekrei tekintetek nélkül.

Azonban mindenik telekkönyvi hatóság, melynek könyveiben mellékjelzálog alapíttatott, köteles ezen körülményt azon telekkönyvi hatóságnak, melynek könyveiben a főjelzálog létezik, az e melletti följegyzés végett [107. §. *c)*] hivatalból és haladék nélkül tudtára adni.

Ha valamely telekkönyvi hatóság által valamely mellékbetétben teljesített bekeblezés vagy előjegyzés a folyamodás jogerejű elintézése folytán az igazolás elmaradása miatt kitöröltetett, ezen kitörlés is a fentebbi módon közlendő azon telekkönyvi hatósággal, melynek könyveiben a főbetét létezik, az abbani feljegyzés teljesítése végett. (113. §.)

7. Az egyetemleges jelzálogoknak végrehajtás útján történő alapításánál követendő eljárás. Ha valamely fél valamely birói határozat végrehajtását a megitélt követelésnek különböző telekkönyvi hatóságok könyveibe bejegyzett zálogtárgyakrai bejegyzése által akarja eszközölni, a kérvény az itélőbirónál nyujtandó be s abban mindazon zálogtárgyak, melyekre a végrehajtás intéztetik, valamint mindazon telekkönyvi hatóságok, melyeknek könyveiben azon zálogtárgyak bejegyezvék, kijelölendők.[1]

Ha a végrehajtási kérelemnek hely adatik, az előbb nevezett telekkönyvi hatóságnak, melynek könyveiben a főjelzálog alapítandó, a végrehajtási végzés az eredeti okiratnak, melyre a végrehajtás megengedtetett, hozzácsatolása mellett, foganatosítás végett átszolgáltatandó, s egyszersmind tudtára adandó, hogy melyik telekkönyvi hatósághoz kell az eredeti okiratot tovább küldeni.

[1] Ezt a rendelkezést helyettesíti most az 1881: LX. t.-cz. 135. §-a, a melynek értelmében «a végrehajtási kérvényben az ingatlan a telekjegyzőkönyvi szám pontos megjelölésével kitüntetendő és ha valamely telekjegyzőkönyvben több telekkönyvi jószágtest foglaltatik s a végrehajtás nem valamennyi jószágtestre vezettetik, a telekkönyvi helyrajzi számokra való hivatkozással megjelölendő azon jószágtest, vagy jószágtestek, melyekre a végrehajtás vezetése kéretik».

Minden további telekkönyvi hatósághoz a végrehajtási végzés az eredeti okirat másolatának hozzácsatolása mellett, s azon telekkönyvi hatóság kijelölésével, melytől az eredeti be fog érkezni, s melyhez azt tovább kell juttatni, a megengedett bekeblezés vagy előjegyzés teljesítése végett átküldendő.

Ha a végrehajtási végzés foganatosítását nyilvánkönyvi akadály nem gátolja, úgy az tüstén az illető telekkönyvi betétben a rangsorozat kimutatása végett ezen hozzáadással: «az eredeti beérkeztéig» feljegyzendő, s ha ez megtörtént, a bekeblezés vagy előjegyzés teljesítendő.

Az utolsó telekkönyvi hatóság köteles a hivatalos cselekvény teljesítése után az eredeti okiratot az illető biróhoz tüstént visszaküldeni.[1] (114. §.)

8. A fő- és mellékbetétekben történt bejegyezvények rangsorozata. Valamely követelésnek több zálogtárgyakrai minden bekeblezése vagy előjegyzése, akár fő-, akár pedig mellékbetétekben eszközöltetett légyen is az, mindenik zálogtárgy tekintetében csak azon időponttól fogva bir elsőbbséggel, melyben azon telekkönyvi hatósághoz, a melynek könyveiben a bekeblezés vagy előjegyzés történt, vagy az ezen bekeblezés vagy előjegyzés megengedéseérti kérvény (110—112. §§.), vagy pedig az itélő birónak, a bekeblezés vagy előjegyzését tárgyazó megkeresvénye (114. §.) eljutott.

Épen úgy minden bejegyezvény, mely az egyetemlegesen biztosított követelés átváltoztatását, alteherlését vagy kitörlését tárgyazza, s ennélfogva a 108. §. szabály szerint a főbetétben teljesíttetett, azon időponttól fogva bir elsőbbséggel, melyben az e tárgybani kérvény a főjelzálogi hatósághoz beérkezett, mi részben különbséget nem tesz, vajjon annál a kérvény a kérvényező által közvetlenül nyújtatott be, vagy pedig valamely más hatóság által küldetett-e át hozzá (115. §.)

9. Az egyetemes jelzálogok körüli eljárás, a követelés vagy valamely arra nézve létező jelzálog elenyészése esetében. A telekk. rend. 116. §-a szerint: «ha valamely egyetemleges biztosított követelés részleg vagy egészen kifizettetik, a lejegyzés vagy az egészeni kitörlés a 108. §. elve szerint a főjelzálog hatóságánál kérendő, a főbetétbe bejegyzendő s azután mindenik mellékjelzálog mellett feljegyzendő.

Ha valamely mellékjelzálog más telekkönyvi hatóság könyveibe van

[1] A telekk. rend. 114. §. 2—5. bekezdéseiben foglalt rendelkezések az 1881: LX. t.-cz. szerinti eljárás keretébe be nem illeszthetők; mert ennek szabályai szerint a végrehajtási zálogjog bekeblezésének nem «az eredeti okirat szolgál alapjául, a melyre a végrehajtás megengedtetett»; mert ezt az okiratot a telekkönyvi hatósággal nem is közlik, sem eredetben, sem másolatban; és mert a tkvi bejegyzés alapja egyedül a végrehajtási végzés, ezt pedig a 136. §. szerint a végrehajtási kérvény egy-egy példányával mindenik tkvi hatósághoz közvetlenül teszik át.

bejegyezve, annak a lejegyzés vagy az egészbeni kitörlés, a mellékbetétbeni kimutatása végett, hivatalból haladék nélkül tudtul adandó.»

A 117. §. szerint pedig «ha pusztán valamely mellékjelzálog enyészik el, p. o. azért, mivel a hitelező arról lemondott, kitörlésének megengedése hasonlókép a főjelzálogi hatóságnál kérendő. (108. §.)

Ha a kitörlési kérvényben a főjelzálog nyilvánkönyvi állása szerint hely adathatik, a mellékjelzálog kitörlése a főbetétbe bejegyzendő, s a mellékbetétben kimutatandó.»

Ezek a szabályok a törlés foganatosításának módjára nézve megváltoztak az 1886 : XXIX. t.-cz. 76. §. 7. pontja alapján kiadott igazságügyminiszteri rendelet következtében. Ennek értelmében ugyanis (1888 márcz. 5-én 947. sz. a. kelt. r. 7. §.) :

Ha a telekkönyvi rendeleteknek 116. és 117. §-a értelmében a bejegyzett egyetemleges zálogjognak teljes törlése rendeltetik el : a törlés nemcsak a főbetétben, hanem az összes mellékbetétekben is, ha pedig az egyetemleges jelzálognak csak egyrészéről rendeltetik el a zálogjognak törlése : akkor a törlés a főbetétben s ezen kívül mindazon betétben, mely a zálogjogi megterhelés alól kibocsáttatott, a telekkönyvi rendeleteknek 162. §-ában előirt módon, egész terjedelemben való bevezetés által foganatosítandó.

Érintetlenűl maradnak azonban a tkönyvi rendeletek 108. §-ának ama szabályai, hogy az egyetemlegesen biztosított követelés tekintetében történt változtatások : alzálogjogok, engedményi átruházások, törlések a főtétben teljesített bejegyzés által a mellékjelzálogokra nézve is hatályosakká válnak és hogy mindazon telekkönyvi kérvények, melyek az egyetemlegesen biztosított követelést a fentebbi módon tárgyazzák, tehát a törlési kérvények is azon telekkönyvi hatóságnál nyujtandók be, melyet a főbetét vezetése illet.

Végre a főjelzálog megszünésének esetét a telekk. rendelet akként szabályozza :

Ha csupán a főjelzálog enyészik el, a követelés minden arra vonatkozó bejegyezvényekkel együtt a főbetétben kitörlendő ; de egyszersmind annak egész nyilvánkönyvi állása a mellékjelzálog mellett, ha ilyes a főjelzálogi hatóság könyveiben létezik, a főbetétből átkeblezendő s a mellékbetét az által főbetétté alakítandó.

Ha főjelzálogi hatóság könyveiben mellékjelzálog nincs bejegyezve, úgy a követelés egész nyilvánkönyvi állása azon legközelebbi telekkönyvi hatósággal, melynek könyveiben mellékjelzálog fordul elő, az első mellékbetétbeni bejegyzés végett [107. §. *b)*], az erre vonatkozó telekkönyvi iratok hozzácsatolása mellett hivatalból közlendő.

Ezen telekkönyvi hatósághoz egyszersmind azon telekkönyvi kérvények is átküldendők, melyek már a követelésnek a főbetétbeni kitörlése miatt többé el nem intéztethettek, s erről a kérvényezők értesítendők.

Ezen kérvények a korábbi főjelzálog hatóságánál kapott iktatói számok és az azok által szerzett rangsorozat rende szerint intézendők el.

A főjelzálogbani változtatás mindenik mellékjelzálog mellett följegyzendő; ennélfogva az az új főjelzálogi hatóság által is azon telekkönyvi hatóságokkal, melyeknek könyvében mellékjelzálogok léteznek, tudatandó. (118. §.)

HETEDIK FEJEZET.

A nyilvánkönyvi bejegyzés megtámadásáról.

1. §. A bekeblezés érvénytelensége.

A telekkönyvi bejegyzés által az anyagilag érvénytelen jog is érvényessé válik; ez az alaki érvényesség azonban nem zárja ki azt, hogy az anyagi érvényesség hiányából megtámadtassék. Ezen felül érvénytelen lehet maga a bejegyzés, mint alaki jogcselekvény. E szerint a telekkönyvi bejegyzés megtámadásának helye van úgy alaki, mint anyagi érvénytelenség miatt.[1]

A nyilvánkönyvi jog alaki érvényességének, legyen az bármily minőségű, két előfeltétele van: 1. hogy a bejegyzést a telekkönyvi hatóság elrendelje; 2. hogy a bejegyzést a telekkönyvi iroda foganatosítsa. Mindkét cselekménynél közbejöhetnek oly hibák, a melyek a bejegyzés alaki érvénytelenségét vonják maguk után. Ilyenek

1. a bejegyzést elrendelő végzés tekintetében:

a) ha nem valódi, vagy ha a végzést nem a bejegyzés megengedésére illetékes biróság hozta;

b) ha a végzés az alaki szabályokat sérti meg, a mennyiben az iratokkal vagy a nyilvánkönyvi állapottal ellenkezően rendelkezik. Az iratokkal ellenkezik a végzés,

aa) ha a kérvény kérelmi része ellen szól, akár túlterjeszkedvén a kérelmen, akár mást rendelvén bejegyeztetni, mint a mi kérve volt;

bb) ha a személyben téved, vagyis más ellen, vagy más részére rendeli el a bejegyzést, mint a hogy kérték;

cc) ha a tárgyra nézve történik tévedés, p. o. ha a végzés nem arra az ingatlanra rendeli el a bejegyzést, a melyre a kérelem irányozva volt.

A nyilvánkönyvi állással ellenkezik a végzés,

a) ha a tárgy, a melyre az elrendelt bejegyzés vonatkoznék, a nyilvánkönyvben nincs meg, pl. az alzálogjoggal terhelendő jelzálogjog ki van már törülve, a birtokrészlet, a melynek tulajdonát be kellene jegyezni, az illető telekjegyzőkönyvben elő nem fordúl;

[1] Telekk. rend. 148—154. §§.

β) ha a személy, a ki ellen a bejegyzés történnék, a telekkönyvből kitetszőleg a nyilvánkönyvi joggal való rendelkezésre nincs jogosítva, p. o. ha az ingatlan nem áll az ő nevén, vagy a rendelkező képesség hiánya a telekkönyvből kitünik.

2. A bejegyzés teljesítése tekintetéből érvénytelen a bejegyzés:

a) ha a bejegyzést más telekjegyzőkönyvben vagy telekkönyvi betétben, mint a melyben kellett, avagy ha más birtokrészletre vagy más jogra vonatkozólag foganatosították, mint a melyre el volt rendelve;

b) ha nem az elrendelt bejegyzést foganatosították, p. o. az előjegyzés helyett bekeblezést;

c) ha a bejegyzés tartalma a bejegyzett jog tekintetében a végzés rendeletével ellenkezik, p. o. haszonélvezetet kebleztek be jelzálogjog helyett.

A bekeblezés anyagilag érvénytelen, ha ez eltekintve a telekkönyvi rendelet különleges szabályaitól, az anyagi jogban felállított szabályokkal ellenkezik, tehát ha az alakilag érvényes jog érvénytelen azért, mert az anyagi törvény által felállított szabályokba ütközik. Az anyagi érvénytelenséget maga után vonja:

a) a rendelkezési jogosultság, vagy képesség hiánya. Így p. o. ha a jogot engedélyező személy hamis okirat alapján vagy tévedésből lett a telekkönyvbe bevezetve; vagy ha a tulajdonos nem bír rendelkező képességgel, p. o. kiskorú vagy csőd alatt áll, ha ez a telekkönyvben fel sincs jegyezve;

b) a követelés vagy a jogügylet semmis vagy megtámadható volta, p. o. ha az okirat hamis, vagy ha az adóslevél az érték utólagos felvételének reményében állíttatott ki, a mi azonban elmaradt, vagy ha a bekeblezés csalás miatt megtámadható okirat alapján történt;

c) a szerzett jog czímének semmis vagy megtámadható volta, p. o. ha a bekeblezési engedély hamis, vagy ha jelzálogjogot abban a tévedésben jegyezték be, hogy törvényes czíme van;

d) ha az átruházás jogalapja hiányzik;

e) ha a jogalap semmis, p. o. oly jog engedtetett át, a mely semmis végrendeleten alapszik, vagy ha az átruházó beleegyezése hiányzik;

f) ha a jogalap megtámadható, p. o. ha fenn nem álló követelés biztosítására tévedésből jelzálogjog engedtetett, vagy ha tévedés történt a tulajdonjog átruházása tekintetében.

A törlés bekeblezése is megtámadható úgy alaki, mint anyagi érvénytelenség miatt. Az alaki érvénytelenségi okok ugyanazok, mint más bejegyzésekéi; az anyagi okok közül megemlítendő:

a) ha a törlés jogalapja hiányzik, p. o. hamis engedély, vagy a jogosítottal hasonnevű egyén nyugtája alapján történt;

b) ha érvénytelen, vagy megtámadható jogügyleten alapszik.[1]

[1] V. ö. Exner: Das österr. Hypothekenrecht 92—99. lap.

2. §. A bekeblezett jog megszünte.

A bekeblezés megtámadható a bejegyzett jog megszünte alapján.[1] Ez történik:

1. ha a jogból származó igény elévült;
2. ha a követelés megszünt, p. o. fizetés, elengedés által;
3. ha a jog czíme szünt meg, p. o. az adós kötelezettsége, hogy jelzálogjogot engedjen, szerződés által vagy oly feltétel bekövetkezte, vagy be nem következte miatt, a melyhez a jog kötve volt, vagy más úton elenyészett, s így a hitelezőnek a jelzálogjoghoz való czíme megszünt.

3. §. A kitörlési perek.

A bejegyzés érvénytelenségéből és megszüntéből származó igény perrendszerű érvényesítése kitörlési per útján történik. A kitörlési pernek tehát két fő neme van, t. i. olyan, a mely I. a bekeblezés érvénytelensége miatt, és II. a mely elévülési vagy más elenyészési mód esetében indítható.

Az elsőnemű perben ismét a bekeblezés megtámadása, vagy polgári, vagy büntető eljárás útján történik.

I. 1. Polgári eljárás szerint: ha a bekeblezés által jogaiban sértett fél azt érvénytelensége miatt megtámadni s ez által az előbbi nyilvánkönyvi állapot helyreállítását elnyerni akarja, a bekeblezés kitörlését kérheti. (148. §.)

E szakasz értelmében a kitörlést «a telekkönyvi hatóságnál benyujtandó keresettel» lehet kérni.

Az 1881 : LIX. t.-cz. 6. §-a szerint azonban a telekkönyvi kitörlési perek a törvényszékek mint birtokbiróságok hatáskörébe tartoznak. A keresetet a telekkönyvi hatóságnál is lehet beadni; és ez a perfeljegyzés eszközlése után a keresetet az illető telekjegyzőkönyv hitelesített kivonatával együtt a birtokbirósághoz teszi át. Ezen az eseten kívül a birtokbiróság ily perekben a telekkönyvi kivonatot hivatalból szerzi meg.

Az 1893 : XVIII. t.-cz. 1. §-ának 2. pontja ezt a szabályt annyiban változtatta meg, hogy a kitörlési pereket, ha a per tárgyának értéke járulékok nélkül 400 koronát meg nem halad, sommás eljárásra és a járásbiróságok hatáskörébe utasította.

A bekeblezés, illetve az ennek alapját képező jogügyletnek úgy alaki, mint anyagi érvénytelenségénél fogva van helye.[2]

[1] Telekk. rend. 155. §.

[2] Helytelenség tehát a kitörlés alapját az alaki érvénytelenségre korlátozni. (Lsd Jogt. Közl. 1874. évi 6. sz.) «Az adásvevési szerződésbe becsúszott hiba folytán az ezen szerződés folytán történt bekeblezés érvénytelenítése kérhető.» (C. 1874. évi 6607. sz. Dvtár r. f. XIII. 22.) Különben a törlési

A kérelem csak az előbbi telekkönyvi állapot helyreállítására irányulhat, tehát felperes csak az lehet, a ki a telekkönyvben be van vagy be volt jegyezve;[1] mert csakis az előbbi állapot helyreállítása és nem új jogszerzés lévén a kitörlési per által elérhető, a dolog természetéből folyik, hogy a felperességi jog csak azt és annak örököseit[2] illeti, a kinek joga az előbbi telekkönyvi állapot helyreállítása által feléled, illetőleg valamely tehertől megszabadul a nélkül, hogy ehhez más jogcselekménynek kellene járulnia.[3]

per körébe csak a bekeblezés érvénytelenségének kimondása tartozik; az, hogy a bekeblezés alapjául szolgáló okiratban foglalt kötelezettségek teljesítése terheli-e mindamellett a feleket vagy sem, nem tartozik a törlési per köréhez. (C. 1870. évi 1300. sz. Dvtár r. f. VI. 64. sz.)

[1] Van ugyan ellennézet is, a mely abból kiindúlva, hogy a telekk. rend. 148. §-a általában mondja, hogy törlési pert indíthat, ki magát jogaiban sértve érzi, s nem tűzi ki feltételül, hogy sértett jog nyilvánkönyvi jog lett légyen, mindenkit, a ki a bekeblezés által jogsérelmet szenvedett, akár be volt a telekkönyvbe jegyezve, akár nem, törlési per indítására jogosítottnak tart. Ez a nézet azonban szemben a szövegben előadott érvekkel alig bír jogosultsággal. A Curia újabban elvül szintén azt tartja, hogy «kitörlési kereset indítására csak a telekkönyvi jogaiban sértett fél van jogosítva». (1878. évi 10026. sz. Dvtár r. f. XXIII. 19. — 1884. évi 831. sz. «Polg. tkezés» IX. 11. — 1884. évi 4750. sz.) «A tkvi rend. 148. §-a értelmében törlési keresettel csak a tkvi jogaiban sértett félnek van joga fellépni; annak a személynek tehát, kinek javára az illető telekjegyzőkönyvben valamely jog bejegyezve nem létezik, ki a korábbi tkvi jogosultnak nem jogutódja, és ki szerződésileg alperessel jogviszonyban sem áll, alperest tkvi jogában eredeti érvénytelenség miatt megtámadni jogosítva nincs» (1884. évi 831. sz. Dvtár X. 3.). «A tkvi rend. 148. §-án alapuló törlési keresetnek egyedüli czélja az lévén, hogy az elrendelendő törlés által az előbbi tkvi állapot visszaállíttassék, kétségtelen, hogy ily ügyúton csakis a sértett tkvi jogok menekülnek az érvénytelenűl szerzett bekeblezés alúl; a minél fogva a hivatolt szakaszban a sértett jogoknak mint nyilvánkönyvi jogoknak közelebbi megjelölése szükséges nem volt (1884. évi 2102. sz. «Polg. tkezés» IX. 12.). Hasonlóan 1894. évi 8098. és 7364. sz. Márkus: VII. 12,920. és 12,922. — Előbb többször az ellenkezőt, azt jelentette ki, hogy «Törlési keresetet a bekeblezés által jogaiban sértett mindenik fél indíthat, tekintet nélkül arra, bírt-e a megtámadott bekeblezés előtt nyilvánkönyvi joggal vagy sem» (1880. évi 9431. sz. Dvtár r. f. XXVII. 44., és 1882. évi 8676. sz. Dvtár IV. 91.) Azért csak az helyeselhető, hogy az osztrák új telekkönyvi rendtartásban határozottan ki van mondva, hogy törlést csak az indíthat, a ki nyilvánkönyvi jogaiban szenvedett sérelmet.

[2] C. 1873. évi 4025. sz. (Dtár r. f. IX. 226.)

[3] Így p. o. a bekeblezett tulajdonjogot csak az támadhatja meg, a kinek részére előzőleg a tulajdonjog be volt kebelezve; mert ha a biróság a megtámadott bekeblezést érvénytelennek mondja ki, és az előbbi telekkönyvi állapot helyreállítja, az érvénytelenített tulajdonjogot megelőzőleg bekeblezve volt tulajdonjog ismét feléled a nélkül, hogy erre a kitörlésen kívül bármi birói tény igényeltetnék. Ellenben ha p. o. valamely telekkönyvi tulajdonos ugyanazt az ingatlanát két egyénnek adja el, és a vevők egyike tulajdonjogát bekebleztette: a másik vevő ennek tulajdonjogát a bekeblezés érvénytelensége miatt kitörlési perrel meg nem támadhatja, mert ha annak tulajdonjoga kitörültetnék is, csakis az előbbi vevő tulajdonjoga éledne fel, s ő neki a maga tulajdonjoga bekeblezését külön úton kellene érvényesítenie. V. ö. Az 1875. évi Jogt. Közl. 29. számában közlött: «Ki indíthat törlési pert» czímű czik-

A mondottakból kifolyólag kitörlési pernek csak a telekkönyvi hatóság által elrendelt bekebelezés következtében van helye; tehát a helyszínelési felvétel törlési perrel meg nem támadható, mert az nem tekinthető bekebelezésnek; és mert az eredeti felvételt megelőzőleg telekkönyvi állapot nem volt, ennek helyreállítását kérni, vagy elnyerni tehát lehetetlen.[1] Az eredeti felvétel által szenvedett sérelmek kiigazítási per útján orvosolhatók.

A kitörlési per továbbá csak a bekeblezés eredeti érvénytelensége miatt indítható, az érvénytelennek vélt előjegyzés tehát ezen úton meg nem támadható; mert az igazolási határidő lejárta előtt az előjegyzést nyert fél feltételes jogának igazolására nem szorítható; lejárta után, ha az igazolási kereset beadatott, az előjegyzés érvénytelenségét az igazolási per során kell megvitatni; ha pedig a határidő lejártával az igazolási kereset be nem adatott, az előjegyzés által terhelt fél annak kitörlését szorgalmazhatja.[2]

kel. — A jelzálogjog bekeblezését pedig kitörlési keresettel megtámadhatja az ezzel terhelt ingatlannak tulajdonosa, illetőleg a jelzálogos hitelező, a kinek jelzálogát alzálogjoggal terhelték; de nem az, a ki az ingatlanra vagy a jelzálogjogra akár megelőzőleg, akár később zálog-, illetőleg alzálogjogot szerzett.

[1] Azonban ez ki nem zárja, hogy a kitörlési perrel egyidejűleg a helyszínelés alkalmával becsúszott névbeni tévedés kiigazítása kérethessék. (C. 1870. évi 7382. sz. Herczegh gyűjteményében 203. lap.)

[2] «A tkvi rend. 148. §-ának szószerinti értelmében kitörlési per csak a bekeblezés és nem egyszersmind az előjegyzés eredeti érvénytelensége miatt lévén indítható, ebből kifolyólag, ha az előjegyzés a törvényes határidőben nem igazoltatik, ennek törlése nem keresettel, hanem a 99. §. értelmében törlési kérvény útján érvényesítendő. (C. 1877. évi 3830. sz. Dvtár r. f. XVIII. 86. és 1880. évi 7. sz. Dvtár r. f. XXV. 21.). De a Curia ebben nem következetes; mert más alkalommal ismét kijelentette, hogy «törlési kereset tárgyát nem csak bekeblezett, hanem előjegyzett jogok is képezhetik.» (C. 1885. évi 2611. sz.)

Valamint arra nézve sem következetes a Curia: vajjon a végrehajtási zálogjog kitörlése tartozik-e a tkvi rend. 148. s köv. §-aiban szabályozott per útjára? Többször erre a kérdésre határozott nemmel felelt (1884. évi 7805. sz. «Polg. tkezés» X. 38., 1874. évi 1201. sz. a. Dvtár r. f. XI. 63. sz. 1895. évi 6817. sz. Márkus: VII. 12,928); máskor azonban megszorította a feleletét azzal, hogy csak akkor nem tartozik e per útjára, «midőn a végrehajtási zálogjog bekeblezése azon személynek ingatlanjaira eszközöltetett, ki ellen a végrehajtás el volt rendelve.» (1882. évi 6707. sz. a. Dvtár V. 47.). Sőt feltétlenül is kijelentette, hogy «a zálogjogtörlésnél az eljárásra nézve a közönséges zálogjog és a végrehajtási zálogjog közt különbség nem tehető; következéskép a jelzálog tulajdonosa végrehajtási zálogjog bekeblezése esetében nem kötelezhető arra, hogy a követelés kifizetése által megszünt végrehajtási zálogjog törlését (telekk. rend. 155. §.) a törlési pertől eltérőleg más ügyúton szorgalmazza». (1893. évi 9175. sz. Márkus: VII. 12,934.) — Helyesebbnek látszik az első megoldás; mert a tkvi rend. 148. §-ában az osztrák polg. perrendt. 443. §-ára történik hivatkozás és ennek értelmében oly keresetek, a melyeknél fogva végrehajtási végzések megsemmisítése vagy visszahúzása kéretik, az elsőfolyamodású biró által hivatalból visszautasítandók voltak. Ezt a rendelkezést megfelelően alkalmazva, végrehajtás útján bekeblezett jogokra

Az alperességre nézve[1] e perben két esetet kell megkülönböztetni:

a) Vagy csak azon személyek ellen intéztetik a kereset, a kik a bekeblezés által közvetlenül nyertek jogokat vagy menekültek valamely teher alul.

E személyek ellen a kereseti jog csak a polgári törvény általános határozatai szerint évül el.[2] (149. §.) — A «polg. törvény ált. határozatai» alatt itt a magyar jog szabályait kell érteni. Ezek szerint pedig a kereseti jog elévülése csak 32 év mulva áll be.[3]

b) Vagy oly harmadik személyek ellen is intéztetik a kereset, a kik időközben és még a per feljegyzése előtt nyilvánkönyvi jogokat nyertek.

Ily személyek ellen a kereset csak 3 éven belül volt érvényesíthető, azon kérvény benyújtásának időpontjától számítva, melynek folytán a kitörlendő bekeblezés elrendeltetett; ellenesetben ezen személyek ellen a megtámadott bekeblezés kitörlése itéletileg csak akkor volt kimondható, ha ők ezen bekeblezés érvényessége tekintetében jó hiszemben nem voltak. (150. §.)

Három évig tehát a legjobb hiszemű szerző sem volt biztosságban; mert ha előzőjének joga érvénytelen, az ennek alapján szerzett saját joga is elenyészett; és ha a bekeblezés kitörlése jogerejű határozat által ki lett mondva, a fél kivánatára nemcsak a perfeljegyzés és a megtámadott bekeblezés, hanem azon bekeblezések és előjegyzések kitörlését is meg kellett engedni, a melyek a kitörlendő jogra csak a perfeljegyzés után kérettek (telekk. rend. 151. §.). Ez volt a szabály a törlés bekeblezésének érvénytelensége esetén is: ha a biróság a törlés bekeblezését érvénytelennek mondja ki, a törlött jog újra feléled és a törlés után bekeblezett jogok előtt előbbi rangsorozatát foglalja el.[4]

nézve kitörlési keresetnek egyáltalában nincs helye; annál inkább, mivel az 1881 : LX. t.-cz. 35. és 168. §-ai módot nyujtanak arra, hogy a végrehajtási úton akár anyagilag, akár alakilag érvénytelenül történt bekeblezés törlése kieszközöltessék.

[1] Ha az érvénytelenség miatt megtámadott bekeblezés kitörlése harmadik személyeknek is kárára volna, a kitörlési kereset ezek ellen is intézendő. (C. 1882. évi 1390. sz. Dvtár III. 154.)

[2] Hibás tehát az a nézet, hogy az osztr. ptkönyv 1467. §-ának az elbirtoklásra vonatkozó szabálya az első szerzőre is alkalmazandó. A telekkönyvi rendelet 149. §-a e részben oly határozott, hogy kétséget sem enged.

[3] «A telekk. rend. 149. §-a szerint .... a kereset jogtartama az ált. polg. tkönyv határozatai szerint itélendő meg; a jelenleg hatályban levő magyar magánjogi szabályok szerint pedig a rendes elévülési idő, mely alatt a jogok (?) nem gyakorlás folytán elenyésznek, 32 esztendő; felperes kereseti joga tehát .... el nem évült. (C. 1894. évi 2141. sz. Márkus: VII. 12,932).

[4] Téves tehát az a nézet, melyet Halmosy (i. m. 177. lap) s utána Herczegh (i. m. 124. lap) vallanak. Felhozzák ugyanis azt az esetet, hogy Pálnak jelzálogos követelését hamis nyugta alapján kitörlik, mire Péter az ekként tehermentesített birtokra 4000 forintot kölcsönöz. Ha most a fentebbi törlés bekeblezését érvényteleníttik, vajjon árthat-e az Péternek, a ki a telekkönyvbe bízva jóhiszeműleg szerzett jogot? Nézetük szerint Pál az esetben

A telekk. rendelet 150. §-ából származó jogbizonytalanságot azonban legnagyobb részt elenyésztette az 1888 márcz. 5-én 947. sz. a. kiadott igazságügyminiszteri rendelet 8. §-a (az 1886 : XXIX. t.-cz. 76. §. 8. pontja alapján), mely következőleg szól:

Az, a ki magát valamely bekeblezés által nyilvánkönyvi jogaiban sértve véli, illetőleg annak törvényes képviselője, ha a bekeblezést rendelő végzés részére saját kezéhez szabályszerűen kézbesíttetett, a polgári eljárás alá tartozó törlési keresetet (telekkönyvi rendelet 148—151.), az időközben nyilvánkönyvi jogokat nyert harmadik személyek elleni joghatálylyal csak a végzés kézbesítésétől számított hat hónap alatt indíthatja meg, és pedig ezen határidő alatt is csak azon feltétel mellett, ha ebbeli szándékát a bekeblezést rendelő végzésnek saját kezéhez való kézbesítésétől számított 60 nap alatt feljegyzés végett a telekkönyvi hatóságnál írásban bejelenti.

A törlési kereset vagy közvetlenűl az 1881 : LIX. t.-cz. 6. §-a szerint illetékes birtokbirósághoz, vagy pedig szintén a telekkönyvi hatósághoz adandó be. A mennyiben a kereset közvetlenül a birtokbirósághoz nyújtatik be, ezen körülmény a per feljegyzése végett legfeljebb a hat hónap eltelte után 15 nap alatt a telekkönyvi hatóságnál kérvényileg kimutatandó, mert ellenkező esetben a perindításra vonatkozó bejelentésnek feljegyzése az ellenfél kérelmére kitöröltetik.

Úgy a perindítási szándék bejelentésének, valamint a kereset megindításának a kitett idő alatti elmulasztása azt a következményt vonja maga után, hogy törlési kereset folytán harmadik személyek nyilvánkönyvi jogai törlésének csak azon esetben lehet helye, ha ezek jogaik szerzése körül rosszhiszeműleg jártak el és ez a körülmény perrendszerűleg igazoltatik.

az elsőbbséget nem igényelheti, mert a felfolyamodási határidő alatt kellett volna lépéseket tennie, s ha ezt elmulasztotta, mulasztásainak következményeit viselnie kell; és a törlés bekeblezése ellen indított kitörlési kereset Péternek nem árthat, mert harmadik személyek ellen a törlési keresetnek csak akkor van helye, ha az érvénytelen bejegyzés alapján indúlt, ez pedig a jelen esetben nem történt. Az első indok mit sem nyom a latban, mert ez egyenlően áll minden érvénytelen bejegyzésnél, és ha nyomatékos volna, kitörlésnek érvénytelenség miatt egyáltalában nem lehetne helye. A másik indok jogosúlt, de még sem fogadható el; mert tény, hogy esetleg 3 évig az érvénytelen bekeblezésből származó hátrányt harmadik személyek is viselni kötelesek; áll az is, hogy a törlés bekeblezése is megtámadható, és ha ez érvénytelennek kimondatik, az előbbi telekkönyvi állapot állítandó helyre, mi által Pál jelzálogjoga úgy mint volt, vagyis első helyen feléled. Ha ezt nem így, hanem úgy magyarázzuk, mint azt az elennézet védői teszik, el sem képzelhető, hogy mi lesz a kitörlési per eredménye? Pál joga előbbi állapotba szerintünk vissza nem helyezhető, mert az elsőbbség Pétert illeti, de a jelzálogjog más helyen részére be nem keblezhető, mert ez nem az előbbi nyilvánkönyvi állapot helyreállítása, hanem új jogszerzés volna, a mi a kitörlési per körébe nem tartozik. Mi volna tehát ily körülmények között a határozat?

Ha a törlési kereset a végzés kézbesítésétől számított 60 nap letelte előtt a telekkönyvi hatósághoz nyújtatik be: a perindítás előleges bejelentése nem szükséges.

Ha a bekeblezést rendelő végzés nem a jelen §-ban előszabott módon, tehát nem szabályszerűen kézbesíttetett: a törlési kereset a telekkönyvi rendelet 150. §-a szerint harmadik személyek elleni joghatálylyal három év alatt indítható meg.

E szerint az, hogy harmadik jóhiszemű jogszerző hatvan nap, illetve hat hónap múlva, vagy csak három év múlva tudja-e az ő jogát meg nem támadhatónak, attól függ, hogy a bekeblezést rendelő végzést annak, a kinek jogát a bekeblezés sérti, «saját kezéhez», illetve «szabályszerűen» kézbesítették-e, vagy sem. A határidő megrövidítése a jogszerzőnek érdekében áll és ezért — habár a rendelet határozottan nem mondja — kétségtelen, hogy a végzésnek saját kézhez szabályszerűen leendő kézbesítést kérheti, ha ezt bármi okból elmulasztották.

Három év után harmadik személyek ellen a bekeblezés érvénytelenségnek alapján sikerrel csak akkor intézhető a kereset, ha azok a bekeblezés érvényessége tekintetében jóhiszemben nincsenek; mert a telekkönyv nyilvános hitele csak azokat védi, a kik azokban jóhiszemmel vetett bizalomban szerezték jogukat.[1] A ki jobb tudomása ellen a nyilvánkönyvi bejegyzések alaki hatályát az anyagi jog rovására ki akarja zsákmányolni, ez által bűnössé válik s ennek következményeit viselnie kell. Ily rosszhiszeműség esete az, ha az illetőnek saját cselekvénye jogtalanságáról tudomása volt; tehát tudomása volt, hogy az a jog, a melyre ő további jogot szerzett, semmis, s így jogilag nem létező p. o. hogy jogelődje telekkönyvi jogát hamis okirat alapján, vagy kiskorú féltől szerezte. E tudomásnak azonban mindig a bejegyzett jogot érvénytelenítő anyagi indokra kell vonatkoznia, tehát oly körülményre, a mely a dologi rendelkezést semmissé fogná tenni, nem pedig valamely kötelmi viszonyra, a melyből a jogosított részére a kötelezett ellen kereseti jog származnék.[2]

De nem csak ily határozott tudomás, hanem az is megállapítja a

[1] Jóllehet ez határozottan sehol sincs kimondva, egyes esetekben mégis következetesen hangsúlyoztatik és alkalmaztatik a törvény illető helyein, így p. o. az osztrák ptkönyv 468., 527., 1500. §§-aiban és a telekkönyvi rendelet 150., 155. §-aiban. V. ö. Exner i. m. 107. lap, [2] jegyzet.

[2] V. ö. Exner i. m. 108. lap. — Habár joggyakorlatunk ezzel ellenkező irányban fejlődött, mely irány határozott kifejezésre jut a következő curiai határozatban: «Az a körülmény, hogy a tkvi tulajdonos az előbbi tkvi tulajdonossal szoros családi viszonyban van, amannak birtokszerzését rosszhiszeművé teszi, ha az előbbi tulajdonos az ingatlant korábban már másra ruházta át, a mennyiben ilyen fél nem tartozik azon harmadik személyek közé, kiket fedez a nyilvánkönyvbe vetett jogszerű bizalom. (1882. évi 4796. sz. Dvtár III. 7.)

rosszhiszeműséget, ha az illetőnek jogelődje bekeblezésének érvénytelenségéről tudomása volt. Ennek esete az, a mikor erről magából a telekkönyvből meggyőződést szerezhetett.

A kitörlési perekben a bizonyítási kötelezettség mindig azt a felet terheli, a ki a bekeblezés érvényét megtámadta, mert a bekeblezett mellett a bekebleblezés alaki érvénye harczol.

A bekeblezés megtámadása 2. büntető eljárás útján történhetik.

Ha az ellen, kinek részére bekeblezés történt, vagy ki abból jogokat nyert, jogos gyanúokok forognak fenn, hogy a bekeblezés a büntető törvény által tiltott cselekvényen alapszik: a büntető biróság köteles tüstént hivatalból vagy a bekeblezés által sértett fél kivánatára annak feljegyzését, hogy e bekeblezés per alatt van, elrendelni. (152. §.)

A büntető biróság által megindított vizsgálat alapján tehát a perfeljegyzés a telekkönyvi hatóságnál nem kérelmezhető, hanem ha a büntető biróság e végett nem intézkedett, a sértett félnek ugyanannál kell a perfeljegyzést kérelmeznie, mely ha annak helyét látja, elrendelése s foganatosítása végett a telekkönyvi hatóságot megkeresni köteles.[1]

Ha a büntető biróság azt határozta, hogy a bekeblezés érvénytelen, és annálfogva kitörlendő, a telekkönyvi hatóság köteles az érvénytelennek nyilvánított bekeblezés által sértett fél kivánatára a kitörlést elrendelni. (153. §.)

Ha a büntető biróság a vádlottat bűnösnek nyilvánította, a sértett felet azonban a bekeblezés kért érvénytelenítése és kitörlése tekintetében a per útjára utasította, a fél a kitörlési keresetet e határozat jogerőre lépte után legfeljebb kilenczven nap alatt köteles benyújtani, ellenkező esetben annak kérelmére, kinek a bekeblezés fenmaradása érdekében áll a perfeljegyzés kitörlése megengedhető lévén. (154. §.)

II. Kitörlési per indítható elévülés vagy más elenyészési mód esetében.

Ha valamely nyilvánkönyvi tulajdonos azt hiszi, hogy valamely az ő jószágára, vagy követelésére eredetileg érvényesen bekeblezett jog elévülés által, vagy más módon elenyészett, szabadságában áll annak kitörlése végett a telekkönyvi hatóságnál keresetet indítani, s a per feljegyzését külön kérvénynyel szorgalmazni.

Ezen kereset és perfeljegyzés azonban annak, ki a telekkönyvben bízva a kitörlendő jogot, vagy az arra vonatkozó további jogot még a per-

[1] «A fenyítő per feljegyzése csak a fenyítő biróság által rendelhető el, s az ez iránt hozandó végzésben, valamint a perfeljegyzés határozottan elrendelendő (?) úgy egyszersmind az a jog, melyre eszközlendő, telekkönyvileg pontosan kijelölendő.» (*C.* 1871. évi 10384. Dvtár r. f. V. 128. sz.)

«A büntető per tkvi feljegyzése kérvény folytán nem, hanem csakis a büntető biróság megkeresésére rendelhető el». (*C.* 1877. évi 3069, sz. Dvtár r. f. XXII. 43.)

feljegyzés előtt bekeblezés vagy előjegyzés által megszerezte, hátrányára nem válhat. (155. §.)[1]

Jóhiszemű harmadik személy ellen tehát ily törlési per nem intézhető, mert mint annak helyén láttuk, az elévülésnek ennek irányában nincs hatálya, a jelzálogjog pedig csak kitörlés által szünik meg.

Ellenben roszhiszemű harmadik személy ellen, vagyis az ellen, a ki tudta, hogy az alakilag létező jog már valóban elenyészett, a törlési per sikerrel intézhető, p. o. ha valaki oly jelzálogjogot ruháztatott át magára, a melyről tudta, hogy az annak alapjául szolgáló követelés fizetés által megszünt, mint roszhiszemű, törlési perrel megtámadható; mert a jelzálogjog, járulékos természeténél fogva, a követelés kifizetése által szintén megszünik és hogy érvényét mégis a törlésig fentartjuk, ez csak jóhiszemű harmadik jogszerzők érdekére való tekintettel történik; ily jogszerzőnek pedig nem tekinthető az, a ki a követelés megszüntét tudva szerezte meg a jelzálogjogot.

III. Telekkönyvi kitörlés a jelzálogilag biztosított követelési összeg birói letéteményezése alapján. (1888 márt. 5-én 947. sz. a. kelt igazságügym. rendelet — az 1886: XXIX. t.-cz. 76. §. 9. pontja alapján.)

Ha a telekkönyvi tulajdonos vagy nyilvánkönyvi előzője ellen jelzálogilag bejegyzett valamely követelés azon ok miatt, mert alzálogjoggal van terhelve, vagy más törvényes ok miatt a jelzálogos hitelezőnek ki nem fizethető: jogosítva van a telekkönyvi tulajdonos a megfelelő összegnek birói letéteményezése alapján az 1881: LIX. t-.cz. 6. §-a (s az 1893: XVIII. t.-cz. 1. 2. pontja) értelmében illetékes birtokbiróságnál törlési keresetet inditani.

Az ilyen keresetek jegyzőkönyvileg tárgyalandók, és e tárgyalásra a kérdéses bejegyzés tekintetében nyilvánkönyvileg érdekelt összes személyek, illetve törvényszerinti képviselőik hivatalból is megidézendők. Ezen ügyek úgy az első, mint a felső biróságoknál az egész eljárás folyamán soron kívül

[1] Csak a nyilvánkönyvi jog tulajdonosa (?) van jogosítva az ő jogára eredetileg érvényesen bekeblezett jognak törlését elévülés által vagy más módon történt elenyészte folytán követelni; a miből kifolyólag valamely jelzálogos hitelező után következő másik jelzálogos hitelező, előzője zálogjogának kitörlését követelni jogosítva nincs. (*C.* 1877. évi 4584. sz. Dvtár r. f. XVIII. 63.)
A tkvi rend. 155. §-a értelmében az eredetileg érvényesen bekeblezett jognak törlése ennek megszünte miatt, arra való tekintet nélkül, hogy a jog végrehajtás útján vagy azon kívül kebleztetett-e be, kereset útján kérhető lévén, a jog megszüntének alapjára fektetett törlési pernek az, hogy annak bekeblezése végrehajtás útján történt, útjában nem áll. (*C.* 1874. évi 6947. sz. Dvtár r. f. XIII. 25., 1878. évi 3522. sz. Dvtár r. f. XX. 75., 1893. évi 9175. sz. lásd 287. l. [4] jegyzetét.) — Az itt felállított szabály azonban a 148. §. hasonlatosságánál fogva (lásd fennebb) követendőnek nem mutatkozik; főleg most nem, mikor az 1881: LX. t.-cz. 30. és 31. §-aiban a végrehajtás megszüntető perek különleges és kimerítő szabályozást találtak. V. ö. Imling i. m. 53. s köv. l.

intézendők el. Ugyanezen szabály áll mindazon keresetekre is, melyek az ősiségi nyiltparancs rendelkezései következtében elenyészett, és többé nem érvényesíthető, valamint az elévülés folytán megszünt jogok törlése iránt indíttatnak. (9. §.)

Ha a törlési kereset a megfelelő összegnek birói letéteményezése alapján indíttatott: a törlési perben hozott itélettel csak a törlés kérdése annak figyelembe vételével döntendő el, jogosult volt-e a telekkönyvi tulajdonos a letéteményezésre és a törlendő tehertétel és járuléka a letéteményezett összeg által van-e fedezve.

Ellenben azon kérdés eldöntése, hogy a letéteményezett összeg kit illet, ha e kérdés vitás, külön útra tartozik.

A telekkönyvi tulajdonosnak a telekkönyvi rendelet 91. §-án alapuló azon joga, hogy a birói letéteményezés alapján a zálogjog törlésének előjegyzését kérheti, a fentebbi rendelkezések által nem érintetik. (10. §.)

Kitörlési perekben perújításnak is van helye; de csak az elévülés határidejének lejárta előtt, mely határidő az érvényteleníteni czélzott jog bekeblezésének napjától számítandó; mert oly esetben, a mikor valamely jog érvénytelenítése végett kereset indíttatik és e kereset jogerejű határozattal elutasíttatik, az osztrák ptkönyv 1497. §-a szerint az elévülés ideje félbe nem szakad; az tehát tovább folyván, a három évi elbirtoklási határidő lejárta után a bekeblezett jog a roszhiszeműség esetét kivéve, perújítás útján sem érvényteleníthető.

Nem azért ugyan, mintha ott kitörlésről a követelés megszünte következtében volna szó, de mégis a tárgy hasonlatosságánál fogva, itt legyen felemlítve az 1880 : XLVI. t.-cz. 5. §-ának ama rendelkezése, mely szerint ingatlanok végrehajtási árverésen való eladatása esetén, a vevő a tulajdonjog bekeblezését elrendelő végzés jogerőre emelkedése után a tkvi hatóságtól kérheti, hogy a megvett ingatlanról a megszünt tételek kihagyásával új telekjegyzőkönyv szerkesztessék. Ily esetben a telekkönyvi hatóság, ha a megvett ingatlanra újabb bejegyzés nem történt, a telekjegyzőkönyv új szerkesztését elrendeli s foganatosíttatja; minek megtörténtével e körülmény az *A.* lapon feljegyzendő. «Megszünt tételek» alatt természetesen csak olyanokat kell érteni, a melyeknek kitörlése be van keblezve (például zálogjogoknál), vagy oly feljegyzéseket, a melyeknek kitörlése jogerejűleg megtörtént (például megtagadó végzések feljegyzései), vagy végre oly bejegyzéseket, a melyek későbbi bejegyzések által törlés nélkül is hatálytalanokká váltak (p. tulajdonjogi bejegyzések, ha a tulajdonjog utóbb már ismét másra ment át). Kihagyandók pedig ilyenkor nemcsak a törlött tételek, hanem magok a törlést tárgyazó bejegyzések is.

4. §. A hibás telekkönyvi bejegyzések kiigazítása.

Ha a telekkönyvvezető valamely bejegyzés teljesítésénél valamely nyilvánkönyvi aggályt, vagy a birósági intézkedésben valamely irásbeli hibát vagy más fogyatkozást vesz észre: ő erről a telekkönyvi hatóság elöljárójának szóbeli jelentést tartozik tenni, ki is a feljelentett fogyatkozást megvizsgálandja s azt maga kiigazítja, vagy pedig ha arra feljogosítva nem volna, a telekkönyvvezetőt oda utasítja, hogy az észrevett aggályokat a telekkönyvi hatóságnak írásban jelentse fel.

Ha valamely bejegyzésnél mindjárt a bejegyzésnek a birói végzésseli összeegyeztetése alkalmával valamely kihagyás, helytelen kifejezés vagy más fontos hiba vétetik észre, a megigazító jegyzet tüstént hozzá mellékelendő. Ha ezen fogyatkozások csak a végzésnek a felek kezébe lett szolgáltatása után vétetnek észre, erről a telekkönyvi hatósághoz írásbeli jelentést kell tenni. mely mindjárt a hibás hely mellett feljegyzendő, és a felek netáni kihallgatása után a megfelelő kijavítás elrendelendő.

A hibás helyeket sem kivakarni, sem másképp olvashatatlanokká tenni nem szabad, hanem azok csak alájuk tett pontokkal jelölendők meg. (168. §.)

A hibás bejegyzés kiigazítása tehát két esetben rendelhető el:

a) ha a végzés tartalma az annak alapjául szolgáló okirattal vagy a nyilvánkönyvi állással ellenkezik.[1] Ilyenkor a telekkönyvi egyesbiró a végzést rövid úton, szóbeli jelentés alapján is kijavíthatja;

b) ha a végzés bevezetése hibás, mivel nem egyezik meg az ezt rendelő végzés tartalmával. Ha ezt az összeegyeztetésnél veszik észre, a kijavítást szintén rövid úton kell foganatosítani.

Ellenben, ha a hiba akár az egyik, akár a másik esetben csak akkor derül ki, a mikor a végzést a feleknek már kézbesítették: mindazokat a feleket, a kik a bejegyzés által érdekelve vannak, meg kell hallgatni, és ezután kell a kiigazítás érdemében végzésileg határozni.[2]

Ha csak azok a felek vannak érdekelve, a kik a hibás bejegyzés által közvetlenül szereztek jogokat, a kiigazítást, a mennyiben a bejegyzés valóban hibásnak bizonyúl, azok ellenzése esetén is el kell rendelni.[3] Ha ellen-

[1] Oly személy ellen elrendelt és a fenforgó tkvi akadály daczára foganatosított perfeljegyzés és zálogjogi bekeblezés, ki a vonatkozó kérvény vagy megkeresés beérkeztekor már nem volt telekkönyvi tulajdonos, a tkvi rend. 168. §-ában elószabott eljárás útján per nélkül, hivatalból is törlendő. (*C.* 1884. évi 3011. sz. Dvtár r. f. VIII. 49.)

[2] A telekkönyvi rendelet ily esetben a felek netáni kihallgatásáról szól ugyan, de miután a kiigazítás mindig joghátránynyal jár az egyik vagy a másik félre nézve, a felek kihallgatása szabályként állítható fel minden oly esetben, a mikor a kiigazítás a végzés kézbesítése után czéloztatik.

[3] «A telekkönyvbe történt bevezetés alkalmából becsúszott hiba, ha ennek kiigazításába a felek az e czélra kitűzött tárgyalásnál bele nem egyeztek is, a megtartott tárgyalás folytán a telekk. rend. 168. §-a értelmében hozandó

ben a hibásan bejegyzett jogra harmadik személyek további telekkönyvi jogokat szereztek, a hibás bejegyzés rövid úton csak azok beleegyezésével igazítható ki, és ha bele nem egyeznek, a feleket perre kell utasítani; mert harmadik személyek szerzett joga csak kitörlési per útján dönthető meg az által, a kinek a hibás bejegyzés nyilvánkönyvi jogaiban sérelmet okoz.[1]

Annak daczára, hogy a telekkönyvi rendelet csak a hibás végzés hivatalból való kiigazításáról szól, mégis alig szenved kétséget, hogy annak a félnek, a kinek a kiigazítás érdekében áll, joga van a végből a telekkönyvi hatósághoz folyamodni, és ez köteles annak következtében a további eljárást megindítani. Mert a rendelet nem határozza, a mint nem is határozhatja meg, hogy a bejegyzés hibás voltáról való tudomást a telekkönyvi hatóság csak valamelyik hivatalos közegének közvetlen észlelete alapján nyerhesse; s illetve, hogy csakis ez úton szerzett tudomás alapján lehet a további eljárást megindítani. Nincs tehát elfogadható ok arra, hogy ha a telekkönyvi hatóság ezt a tudomását az érdekelt féltől nyeri, a további hivatalos eljárást megtagadja, s a feleket jogaik érvényesitése végett a hosszabb és költségesebb kitörlési per útjára utasítsa.[2]

Megjegyzendő még, hogy ha a telekk. rendelet II. része szerint elrendelt tulajdonjogi bejegyzésnél oly szabályellenességek történtek, a melyek a telekkönyvnek további szabályszerű vezetését gátolják: ezeknek megszüntetését, illetve kiigazítását is bármely érdekelt fél kérelmére, és ha azokat a telekkönyvi hatóság veszi észre, hivatalból is a telekk. rend. 168. §-ának megfelelő alkalmazásával kell, szükség esetében helyszíni eljárás és szemle megtartása után foganatosítani.[3]

végzéssel lévén elintézendő: ily esetben a felek külön perre utasítása helyt nem foghat.» (*C.* 1873. évi 11105. sz. Dvtár r. f. XI. 20. sz.) Ebből azonban nem következik, mit Exner vitat (i. m. 90. l. [12] jegyz.), hogy miután a hibás végzés a felek ellenzése esetére is kiigazítandó, azok meghallgatása minden nehézség nélkül elmaradhatna; mert az osztó igazsággal ellenkeznék a feleket megfosztani attól a jogtól, hogy ahhoz, hogy valóban hibás-e az a végzés, a mely által ők nyilvánkönyvi jogot nyertek, hozzá ne szólhassanak. Ily elv mellett számos kitörlési pert is el lehetne ey primo decreto intézni.

[1] A kir. Curia azonban 1882. évi 9514. sz. a. kijelentette, hogy «téves tkvi bejegyzés által nyilvánkönyvi jogot szerezni nem lehet; ily bejegyzés jogerőre nem emelkedhet, elévülés alá nem esik, és a mennyiben a tkvi rend. 168. §-ához képest ki nem javíttatott, dologi jognak perúton való érvényesítését nem gátolja». (Dvtár IV. 58.) — V. ö. Exner i. m, 90. lap.

[2] Ezt tartja a birói gyakorlat is, és a hibás bejegyzés kiigazítása végett a telekk. rend. 168. §-ában szabályozott eljárást a fél kérelmére is teljesíti, «A telekkönyvbe a telekkönyvi hatóság tévedése folytán történt hibás bevezetések kiigazítása a bevezetés által jogaiban sértett fél által is kérelmezhető; s az ily kérelem nem a telekkönyvi rendelet 148. §., hanem 167. §-ának határozatai alá esvén, a felett a felek meghallgatása után végzésileg hozandó határozat.» (*C.* 1871. évi 255. sz. Dvtár r. f. VII. 92. sz.)

[3] 1889. márcz. 4-én 675. sz. a. kiadott igazságügym. rend. 2. §.

5. §. A nyilvánkönyvi jogok megtámadása harmadik személyeknek a telekkönyvbe be nem jegyzett igényei alapján.

A telekkönyvi intézmény általában csak a telekkönyvben bizó harmadik jóhiszemű szerzőket védelmezi; nyilvánvaló tehát, hogy a roszhiszeműen szerzett telekkönyvi jogot oly harmadik személy is megtámadhatja, a kinek a nyilvánkönyvbe be nem jegyzett joga e bejegyzés által sérelmet szenved.

Ennek leggyakoribb esetét az osztr. ptkönyv 440. §-a tárgyazza, mely szerint ha ugyanazon ingatlan egymásután két személyre ruháztatott, a tulajdonjog azt illetendi, ki a tulajdonjog bekeblezését előbb kérte; feltéve, hogy ez nem roszhiszeműleg járt el. Ennél az esetnél igen gyakori és igen vitatott kérdés az, hogy vajjon megállapítja-e magában véve már a roszhiszeműséget, hogy a későbbi vevő a korábbi vételről s illetve a vevőnek ez által szerzett igényéről tudomással birt, és feljogosítja-e már magában ez a körülmény a korábbi vevőt, hogy a későbbi vevő nyilvánkönyvi jogát roszhiszeműség alapján megtámadhassa. Az osztrák törvény nem tartalmaz e tekintetben határozott szabályt és azért a nézetek eltérők e kérdésre vonatkozólag.[1] Idővel az a nézet vált uralkodóvá úgy az elméletben, mint a gyakorlatban, és pedig úgy a Lajtán-túl,[2] mint a hazai[3] felsőbb biróságoknál,

[1] Így azt a nézetet, hogy már az előbbi vételről való tudomás a rosszhiszeműséget megállapítja, védik Schuster (Pratebevera Materialien VI. kötetében, 120. s köv. lap.), Nippel (Erläuterungen über das österr. bürgerl. Gesetzbuch III. köt. 376. s köv. l.), Füger von Rechtborn (Systematische Darstellung der Rechtswirkung grundbücherlicher Eintragungen 50. s köv. lap.), Halmosy: A telekkönyvi rendtartás alapelvei 12—13. lap, Herczegh: Telekkönyvi rendtartás 209. lap. A tekintélyes jogászok többsége azonban az ellennézet, vagyis a mellett van, hogy az utóbbi szerzőnek már előbb szerzett igényről való tudomása a roszhiszeműséget magában véve még meg nem alapítja. E nézetet védik Winiwarter: Das österr. bürgl. Recht II. k. 205. s köv. lap. Stubenrauch: Commentar I. köt. 543. l. Kirchstätter: Commentár 198. s köv. l. Unger: Über den Entwurf eines bürgerlichen Gesetzbuches für das Königreich Sachsen. Pratobevera, Schuster fentebbi értekezéséhez tett jegyzeteiben. Hoffmann: Zur Lehre vom titulus et modus acquirendi 34. lap. Strohall: Die Eintragungs-Theorie in ihrer heutigen Geltung. (Grünhut folyóiratában II. köt. 764. s köv. lap.), Exner: Der Rechtserwerb durch Tradition 288. l. [2] jegyz. a.)

[2] Az osztrák legfőbb itélőszék határozataiban előbb inkább az ellenkező irány volt uralkodó. (Lásd az ide vonatkozó határozatokat idézve Kirchstätter: Kommentárjában 200. l. [14] jegyz. a.) Később határozottan az általunk is védett álláspontot foglalta el, és itélet-könyvébe a következő elvi tételt iktatta be: «Der § 440. des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches setzt nicht voraus, dass der die Intabulation erwirkende Erwerber von der früheren Überlassung derselben Sache an einen anderen keine Kenntniss habe.» Legújabban pedig ismét a régi nézethez hajlik.

[3] «Azon körülmény, hogy valamely ingatlanság megvevője tudomásával bírt annak, hogy e birtok már előbb másnak adatott el, a későbbi vevő roszhiszeműségét még meg nem alapítván, ha az a tulajdonjog bekeblezésénél a korábbi vevőt megelőzi s illetőleg a telekkönyvi tulajdonjogát ő szerzi meg,

hogy a későbbi szerzőnek másnak előbb szerzett igényéről való tudomása annak roszhiszeműségét még magában véve meg nem alapítja. De legújabban itt is, amott is az érintett tudomás által a roszhiszeműséget megalapítottnak találják.

Az a gyakorlat, mely szerint a korábbi eladásról való tudomás a roszhiszeműség megalapítására nem elégséges, valamint egyrészről jogi szempontból helyes és a telekkönyvi rendszer elveiből folyó következmény, úgy más részről megfelel az osztrák törvény positiv rendelkezéseinek és a törvényhozás intentióinak.[1]

Az osztrák ptkönyv 440. §-a ugyanis csak annyit mond, hogy ha valaki ugyanazt az ingatlant egymásután két személyre ruházta át, azt illeti meg a tulajdonjog, a ki annak telekkönyvi bejegyzését előbb kérte. Ennyit mond a törvény és nem többet; nem csatol e felállított szabályhoz sem feltételt, sem kivételt alóla nem állapít meg; pedig ha a törvény az e szakaszban foglalt esetet csak mint rendszerinti szerzési módot kivánta volna megállapítani, s azt arra az esetre, a mikor a későbbi szerző a korábbi átruházásról tudomással bírt, nem akarta volna alkalmazni, alig hihető, hogy a szakasz végére oda nem tette volna: «kivéve, ha a korábbi szerzőre előbb történt átruházásról tudomással bírt»; de miután ezt nem tette, okszerűen következtethető, hogy e tudomást akadályként nem tekintette. És így ez a tudomás csak akkor szolgálhatna megtámadási alapul, ha az a törvény általános szabályai szerint roszhiszeműséget képezne. Erre pedig a törvénynek a roszhiszeműségre nézve felállított általános szabálya nem alkalmazható. Az osztrák törvény 326. §-a szerint ugyanis roszhiszemű birtokos az, a ki tudja, hogy a birtokában lévő dolog másé. Ez a kérdésben lévő esetre nem áll. Az osztrák törvény szerint az a tulajdonos, a kinek tulajdonjoga a telekkönyvbe be van jegyezve. A ki tehát ettől szerezte saját tulajdonát, nem csak hogy azt nem tudta, hogy a megvett dolog nem az övé, sőt a telekkönyvből arról kellett meggyőződnie, hogy ő az ingatlant attól szerezte, a ki valóban tulajdonos volt. Roszhiszeműségről tehát itt a törvény positiv rendelkezéseit tekintve szó sem lehet,[2] és inkább ethikai okok azok, a melyek

a tulajdonjog az előbbi vevő által a birtokszerzés roszhiszeműsége alapján meg nem támadható.» (C. 1873. évi 5551. sz. Dvtár r. f. X. 279. sz. a.) «Azon körülmény, hogy a telekkönyvi tulajdonosnak harmadik személy által ugyanazon birtokra adásvétel útján előbb szerzett igényéről tudomása volt, annak roszhiszeműségét abban az esetben sem alapítja meg, ha a bekeblezett tulajdonos szerzési czíme ajándékozáson alapszik.» (C. 1874. évi 3297. sz. Dvtár r. f. XII. 115. sz.) Hasonló elv van mondva az 1874. évi 10042. sz. határozatban is. (Dvtár r. f. XI. 51. sz.) De újabb időben itt is az ellenkező nézet kezd érvényre emelkedni. Lásd a 264. lap. 2. jegyzetében közlött 1882. évi 4796. számú curiai határozatot.

[1] Lsd Imling: «Dologjogi nyilt kérdések» (Magyar jogászegylet értekezései XVI. köt. 7. füz.).

[2] Halmosy, de főleg Herczegh abból a nézetből indúl ki, hogy ez esetben a jogszerző tudta, hogy a dolog nem az átruházóé. Ez a kötelmi jog-

az ellennézet védőinek meggyőződésére befolyást gyakoroltak;[1] de azoknak is inkább csak félreismerése az, a mi döntő volt; mert a ki a törvényt szem előtt nem tartja, azt ugyanazon törvény védelme alá venni semmiféle erkölcsi tekintet sem indokolhatja. Különben is az ethika elleni vétségeket a magán forgalom terén megakadályozni nem a jog feladata.[2]

E mellett a szabály következetes alkalmazása más téren is veszélyeztetné a jogbiztonságot. Ha alkalmazzuk a tulajdonjogra, alkalmazni kell azt a dologi jogok minden nemére és így a jelzálogjogra is. Azonban azt látjuk, hogy a jelzálogjogra a szabályt már legbuzgóbb védői sem alkalmazzák;[3]

nak összezavarása a dolog joggal, az igénynek a meglevő joggal. Nem állanak azonban a többi ellennézetek sem. Schuster abból indúl ki, hogy a mint az eladó a dolog átruházására nézve a szerződést megkötötte, kötelezte magát, hogy azt a szerződő fél tulajdonába adja át, ő tehát mindaddig, a míg az átadás, illetve a bekeblezés meg nem történik, a dolognak csak őrzője és azt annak nevében bírja, a kire átruházta: ha a vevő erről tudomással nem bírt, és a dolgot e tudomása ellenére mégis megveszi, ez által roszhiszemű tényt követ el, melynél fogva tulajdonjoga megtámadható (idéz. ért. 220. s köv. lap.). Ámde ez az érvelés nem áll. Mindaddig, a míg az eladó tulajdonjoga be van keblezve, az nem őrzője, hanem valóságos tulajdonosa az ingatlannak, a kit harmadik személynek ilyennek tekinteni jogában áll; ez a harmadik személy a tulajdonosnak az ő közbenjötte nélkül kötött szerződése által kötelezve sincs, s e kötelmi viszonyt figyelembe venni egyáltalán nem köteles. (V. ö. Winiwarter i. m. II. köt. 205. lap. Stubenrauch i. m. 542. lap.) Hasonlóan helyt nem áll Nippel érvelése sem, a ki a későbbi szerző tulajdonjogának megtámadását a kártérítési kötelezettséggel kivánja kapcsolatba hozni, s akként érvel: hogy miután az első szerző az által, hogy az előbb reá átruházott dolog utóbb másnak tulajdonába adatott át, kárt szenved, e kárnak okozója a későbbi vevő lévén, a kár megtérítésére ő is kötelezve van. A teljes kármentesítés pedig akképen történik, hogy az előbbi állapot állíttatik helyre (i. m. III. kötet. 379. s köv. lap).

Ez az érvelés alapul azt a tényt állítja fel, és abból vonja le további következtetéseit, a mi épen a kérdés tárgya, t. i. hogy a későbbi vevő jogellenes tényt követett el. Ha ez az alap nincs meg, akkor nem áll az arra fektetett következtetés sem. De még ha állana is, ebből csak kártérítési kötelem, de nem a tulajdonjog elvesztése származnék. (V. ö. Winiwarter i. m. II. köt. 206. lap, Stubenrauch i. m. I. köt. 542. l., Exner: Rechtserwerb durch Tradition 288. l. [2] jegyz. a.) Füger pedig az ellennézetet az észjog elveivel látná összeütközésben lenni. Ez czáfolatot sem igényel.

[1] Bizonyítják ezt a porosz telekkönyvi törvény tárgyalása, a hol az országgyűlésen ez a kérdés igen élénk vita tárgya volt, és a hol a roszhiszeműség ily fogalmát főleg ethikai szempontból támadták meg. (Lásd az urak háza bizottságának jelentését. Werner: Materialien II. köt. 50. lap), továbbá különösen gróf Rittberg (U. o. 75. l.), gr. Lippe (U. o. 82. l.) és dr. Goeszler (U. o. 90. l.) beszédeit.)

[2] Puchta: Über das Verhältniss des Rechts zur Sitte. (Vorlesungen über das heutige römische Recht I. köt. 20. §. V. ö. Hübner. Die Reformen auf dem Gebiete des Immobiliar-Sachenrechts 13. lap.) Találóan mondja Unger: «A forgalom biztonsága parancsolóan követeli, hogy a törvény a dologi és a kötelmi jogok sajátmaga felállította fogalmaihoz hű maradjon, és ne engedje magát azoktól eltántorítani az erkölcsiség látszata által.»

[3] Igy Schuster (idéz. értek.) a zálogjogra már e szakaszt nem tartja alkalmazhatónak; azonban érvelése igen gyönge s következetlen, mint azt Füger (i. m. 86. s köv. l.) kimutatja.

s így önmagukkal jönnek ellenmondásba.[1] Akadt ugyan, a ki azt a jelzálogjogra, sőt a telekkönyvben bejegyezhető haszonbérleti jogra is alkalmazandónak tartotta, s ebből kifolyólag annak a nézetnek adott kifejezést, hogy ha valamely ingatlan megvevőjének tudomása volt arról, hogy a tulajdonos arra előbb másnak jelzálogjogot vagy bekebelezhető haszonbérleti jogot engedett, a hitelező, illetőleg a haszonbérlő ebbeli jogát a vevő ellen is érvényesítheti.[2] Ebből viszont az következnék, hogy ha valaki oly ingatlanra szerez jelzálogjogot, a melyről tudta, hogy tulajdonosa másnak eladta, de a melyre a vevő tulajdonjoga a jelzálogjog bejegyzése után kebleztetett be; a vevő a jelzálogjogot érvényteleníttheti.

A dolgok ily állásában önként az a további kérdés lép előtérbe, hogy melyik tehát az az eset, a mikor a telekkönyvi jog a jogszerző roszhiszeműsége alapján megtámadható? Erre az a felelet, hogy az eset az, a mikor a későbbi szerző előzője jogának érvénytelenségéről bír tudomással, vagy is a mikor tudta, hogy annak joga, a kitől nyilvánkönyvi jogát szerezte, nem nyugszik érvényes alapon. Ily tudomás pl. az, hogy jogelődje hamis szerződés alapján jutott a telekkönyvbe; vagy hogy az, a kitől az ingatlant szerezte, nem bírt rendelkező képességgel; vagy hogy nem volt az ingatlan tulajdonosa, p. o. nem az aladó Nagy János, hanem más, azonos nevű egyén a telekkönyvi tulajdonos. Ily esetben kétségtelenül meg van az a roszhiszeműség, a mely magát a szerzést érvénytelenné teszi; ámde az a roszhiszeműség nem az előző és harmadik személy között fennálló személyes viszony tudásában, — mely a dologi jogtól független — hanem abban rejlik, hogy a szerző tudomással bírt arról, hogy előzője érvénytelenül szerezte dologi jogát, vagy ily joga nem is volt.

Ha így állítjuk fel a roszhiszeműség fogalmát, következetesek leszünk, mert egyenlő mértékkel mérünk a dologi jogok minden nemeinél. Épen úgy érvénytelen lesz ezekben az esetekben a szerzett zálog- vagy szolgalmi jog, mint a tulajdonjog.

Ha a későbbi szerző és az átruházó a korábbi szerző megkárosítására bűnösen összejátszottak: ez mint csalás a bűnös úton létrejött ügyletet minden következményeivel együtt természetesen érvénytelenné teszi, s így ez a kérdés tulajdonképen nem is a telekkönyvi rendszer és a telekkönyvi jogszerzés körébe tartozik.

[1] Mint ezt már Pratobevera Schuster id. értekezésének alkalmából megjegyezte.
[2] Füger von Rechtborn idézett művében 83. s köv. lap.

NEGYEDIK RÉSZ.

Eljárás a telekkönyvi hatóságnál.

ELSŐ FEJEZET.

A telekkönyvi hatóság.

1. §. A telekkönyvi hatóság és annak szervezete.

A telekkönyvi hatóságot a biróságok gyakorolják; még pedig az 1871 : XXXI. t.-cz. 24. §-ánál fogva mind a kir. törvényszékek (a budapesti váltó- és kereskedelmi törvényszék kivételével); a telekkönyvek vezetését és kezelését pedig az azok mellett szervezett telekkönyvi hivatal végzi. Az igazságügyminiszter azonban ugyanebben a törvényszakaszban felhatalmazást nyert, hogy a nagyobb forgalommal biró, vagy a törvényszék székhelyétől messzebb eső járásokban a járásbiróságot a törvényhozás utólagos jóváhagyása mellett telekkönyvi hatósággal felruházhassa. Ennél a felhatalmazásnál fogva az igazságügyminiszter időnkinti rendelkezése alapján ma már a kir. járásbiróságok nagy része (azok kivételével, a melyek kir. törvényszék székhelyén vannak) telekkönyvi hatáskörrel bír.

Ehhez képest a törvényszék mint telekkönyvi hatóság területe kisebb lehet annál, a melyre polgári és büntető birósági hatásköre kiterjed; míg viszont a járásbiróság a telekkönyvi hatóságot más járásbiróság területére nézve is gyakorolhatja.

Ugyancsak az 1871 : XXXI. t.-cz. 24. §-ánál fogva a járásbiróságoknál a telekkönyvi ügyeket a járásbiró elnöklete alatt két albiróból összeállított tanácsülésben intézték el; a törvény e rendelete azonban utóbb oda módosúlt, hogy a járásbiróságok a telekkönyvi ügyekben is, mint egyes biróságok járjanak el.[1]

E szerint tehát a telekkönyvi hatóságot nemcsak különböző minőségű és hatóságú biróságok, hanem ezek különböző módon is, a törvény-

[1] 1874 : XV. t.-cz. 1. §.

székeknél társasbiróságilag, a járásbiróságoknál egyes biróságilag gyakorolták; úgy hogy csak történetes körülményektől függött, hogy teljesen azonos természetű ügyek majd az egyik, majd a másik módon és a felebbviteli biróságoknál ötös és hetes tanácsban vagy hármas és ötös tanácsban nyerjenek-e elintézést.

Ennek az anomaliának véget vetett az 1887 : XXIX. t.-cz., a midőn azt rendelte, hogy a telekkönyvi rendeleteknek úgy I., valamint II. részén alapuló ügyek, illetve perek, nemkülönben a telekkönyvi átalakításból kifolyó, valamint az 1886 : XXIX. t.-cz. szerint a telekkönyvi hatósághoz utalt ügyek az elsőfolyamodású kir. törvényszékeknél mint telekkönyvi hatóságoknál kirendelt törvényszéki birák mint egyes birák által intéztessenek el.

Az 1881 : LIX. t.-cz. 6. §-a által a birtokbiróság illetősége alá utalt törlési perek ezen szabály alul kivétetnek. (1. §.)[1]

Kirendelt törvényszéki birák mint egyes birák intézik el a kir. törvényszékek telekkönyvi hatóságainál mindazon ügyeket is, a melyekben a végrehajtási eljárásról szóló 1881 : LX. t.-cz. értelmében a telekkönyvi hatóságok járnak el. (2. §.)[2]

Az említett ügyek és perek egyesbirósági elintézésével megbizandó egy vagy több birót a kir. törvényszék kebeléből az illető elnök rendeli ki.

A kirendelt egyes birák hatáskörébe tartozó telekkönyvi perek tárgyalásánál az 1868 : LIV. t.-cz. 144. és következő §-aiban szabályozott jegyzőkönyvi tárgyalásnak van helye. (3. §.)

A telekkönyvi hatóság hatáskörébe tartoznak a következő perek:

a) a telekkönyv kiigazítása végett;[3]

b) a jelzálogjog átkeblezése végett;

c) az előjegyzés igazolása végett, ha az igazolás nem kapcsolatos a jelzálogos követelés behajtásával, és ha a per tárgyának értéke járulékok nélkül 400 koronát meg nem halad;[4] végre

d) az ingatlan végrehajtás alá vonásának megszüntetése iránti perek.[5]

A telekkönyvi hatóság határozatainak az illető telekjegyzőkönyvekbe

[1] Ide sorolandók azok is, a melyek a telekkönyvi betétek szerkesztésekor történt bejegyzések érvénytelenítése végett indíttatnak. 1889 : XXXVIII. t.-cz. 27., 1886 : XXIX. t.-cz. 62. §. — Lsd még az 1893 : XVIII. t.-cz. 1. §. 2. pontját.

[2] 135—213. 220. 221. 230. 240. 241. §§.

[3] Sokáig habozott a birósági gyakorlat arra nézve, vajjon ezek a perek az 1881 : LIX. t.-cz. 6. §-ának rendelkezése alá vonhatók-e vagy sem? míg a kir. Curia 29. számú teljes ülési döntvényében kijelentette, hogy «Az 1881 : LIX. t.-cz. 6. §-a a tkvi rend. I. rész 3. §-ának 1. pontja alá tartozó, telekkönyv kiigazítását tárgyazó keresetekre nem alkalmazható, s azok ezentúl is a tkvi hatóságok, következéskép esetleg a kir. járásbiróságok illetőségéhez tartoznak.»

[4] 1868 : LIV. t.-cz. 44. és 1893 : XVIII. t.-cz. 1. §. 2. pont.

[5] 1881 : LIX. t.-cz. 168. §.

vagy telekkönyvi betétbe való bevezetését a telekkönyvi iroda teljesíti, a melynek élén a rang szerint első telekkönyvvezető áll. A hol telekkönyvvezető nincs, úgyszintén a telekkönyvvezető akadályoztatása esetén az iroda vezetése a rang szerint első segédtelekkönyvvezetőt illeti. Az elnök a vezetést, ha van is telekkönyvvezető, az igazságügyminiszter engedélyével segédtelekkönyvvezetőre, ha pedig nincs telekkönyvvezető, a rang szerint nem első segédtelekkönyvvezetőre bízhatja.[1] A vezetőt illeti a széljegyzetek ellenőrzése s a bevezetésnek az illető végzéssel való összeegyeztetése; ő végzi az irodaigazgató teendőit, hitelesíti a másolatokat és telekkönyvi kivonatokat és aláírja a bejegyzési záradékot.[2] A telekkönyvi bejegyzéseket az iroda vezetőjén kívül a segédtelekkönyvvezetők teljesíthetik, irnokok csak úgy, ha a telekkönyvi vizsgát letették.[3]

A telekkönyvvezetőket és segédtelekkönyvvezetőket rendes teendőikön felül az elnök vagy a járásbiró a telekkönyvi elintézések fogalmazásával is megbízhatja, a melyeket az illető itélőbiró utasítása szerint kell elkészíteniök.[4]

2. §. A telekkönyvi hatóság viszonya a birtokbirósághoz és a biróságok más szakosztályaihoz.

Az 1868 : LIV. t.-cz. 19. §-a szerint: «a telekkönyvi hatóság külön szakosztályát képezi azon birtokbirósagnak, melynél a telekkönyvek vezettetnek.» Ehhez képest a telekkönyvi hatóság külön iktatókönyvet vezet, az ebbe az iktatóba történt beadás időpontja határozza meg az elsőbbséget, és csak ily beadványok széljegyeztetnek. A birtokbiróság, úgy mint a biróság más szakosztálya, a telekkönyvi bejegyzés teljesítése végett végzésileg keresi meg a telekkönyvi hatóságot, a mely az ügyet telekkönyvi szempontból vizsgálja meg, és ha nem teljesítheti, a megkeresést elutasítja. A birtokbiróság vagy a biróság szakosztályának végzését vagy megkeresését a telekkönyvi iktatóba beiktatják, széljegyzik; és az elsőbbséget szintén a végzés vagy megkeresés a telekkönyvi iktatóba történt beérkeztének időpontja állapítja meg.

A telekkönyvi hatóság a birtokbiróságnak, valamint a biróság más szakosztályának végzését érdemileg, helyes vagy helytelen voltának szempontjából nem, hanem csak azt vizsgálja meg, ha vajjon a végzés, illetve az ebben foglalt megkeresés teljesítése ellen nincs-e telekkönyvi akadály; mert csak erre s nem más biróság határozatának érdemleges felülvizsgálatára van jogosítva.[5]

[1] Birói ügyviteli szab. 69. §., 1891. évi 4291. sz. rend. III.
[2] Függelék az ügyviteli szabályokhoz 4. §.
[3] Ugyanott. 6. §.
[4] Ugyanott. 7. §.
[5] Így az 1881 : LX. t.-cz. 136. §. — V. ö. Imling i. m. 264. s köv. l.

MÁSODIK FEJEZET.

Telekkönyvi kérvények.

1. §. A telekkönyvi kérvények benyújtására való jogosultság.

Telekkönyvi kérvények rendszerint csak azok által nyujthatnak be, kik az arra vonatkozó nyilvánkönyvi bejegyzések által vagy mint jogosítottak, vagy azok jogutódjai, vagy pedig mint kötelezettek érdekelvék.[1]

Törvényes vagy biróilag kirendelt képviselőknek az ilyes telekkönyvi kérvények benyujtása végett, melyek által az általuk képviselt személyek részére csak jogok szerzendők vagy a kezelésökre bizott vagyonról terhek törlendők ki, különös felhatalmazványra nincs szükségök.

Egyszersmind az általános felhatalmazvány elegendő arra, hogy annak nevében, kinek az javára szolgál, bekeblezést vagy előjegyzést kérhessenek.[2]

[1] Tehát az átruházó is kérheti a szerző nevére a tulajdonjog bejegyzését (V. ö. Rényi: a telekkönyvi törvények magyarázata 65. lap, Herczegh i. m. 363. lap), s ennélfogva elhibázott álláspont az, a melyet a legfőbb itélőszék 1872. évi 1013. sz. a. hozott határozatában elfoglalt, midőn kimondotta, hogy: «valamely ingatlan birtok eladói csak azon esetben vannak a tulajdonjognak a vevő nevére leendő bekeblezését kérni jogosítva, ha az utóbbi által erre felhatalmaztattak» (Dvtár r. f. VII. 128. sz.); mely határozatában foglalt elvet azonban a legfőbb itélőszék önmaga sem követte. Így más esetben kimondotta, hogy: «Arra nézve, hogy harmadik személyek javára telekkönyvi jogok szereztessenek, az illető jogosított meghatalmazása nem kivántatik, ha a jogosított személyek nevében kérelmező a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot eredetben bemutatja, mert ennek bemutatása a kérvény benyujtására való jogosultságot kellőleg igazolja» (1873. évi 9956. sz. Dvtár r. f. VIII. 172. sz.) és: «Az eladó jogosítva van az eladott ingatlan tulajdonjogának a vevő nevére leendő bekeblezése végett folyamodni a nélkül, hogy erre az eladótól külön meghatalmazást kellene nyernie». (1876. évi 11,415. sz. Dvtár r. f. XVII. 37.) — Alig felel meg a 119. §. szellemének az a kijelentés, hogy «az engedményező az engedményes nevében (? talán: «javára») telekkönyvi jogokat szerezni nem jogosított» (Nagyváradi tábla 1891. évi 693. és 1898. évi 739. 742. sz. Márkus: X. 16,447.). Az engedményező az engedményeshez — a mi a nyilvánkönyvi jog átruházását illeti — ugyanabban a viszonyban áll, mint az eladó a vevőhöz.

[2] Ha a telekkönyvi kérvény a kérvényező nevében van benyujtva, azért mert annak saját kézaláirása igazolva nincs, vissza nem utasítható; mert az aláirás előttemezését a törvény nem rendeli. (V. ö. Schnierer i. m. 180. l.) Ellenben ha a kérvényt ügyvéd vagy meghatalmazott adja be a fél nevében, a meghatalmazás melléklése szükséges. Erre az igazságügyminiszter 1874. évi jul. 2-án 1854. sz. a. kelt rendeletében különösen figyelmeztette a biróságokat s oly esetre vonatkozólag, ha a különben kellőleg felszerelt kérvényhez ügyvédi megbizás nincs csatolva, a telekk. rend. 129. §-ára hívta fel figyelmüket, mely szerint oly esetben, ha a telekk. kérvényben oly hiányok fordulnak elő, a melyek a kérelem megengedését nem gátolják, a kérelem érdeme iránt határozat hozandó ugyan, de egyúttal a hiány pótlása is elrendelendő. Ugyan-

Az örökös, örökösi nyilatkozatának birói elfogadása után, az örökhagyó jogainak bekeblezését, vagy a hagyatéki vagyonon fekvő terhek kitörlését jogosan kérheti.[1] (119. §.)

Más nevében a nélkül, hogy arra felhatalmazvány lenne szükséges, következő esetekben lehet fellépni:

a) Ha valamely ingatlan jószág vagy nyilvánkönyvi jog több személyekre egymásután nyilvánkönyvön kívülileg ruháztatott át, az utolsó átvevő annak sajat személyére nyilvánkönyvi bekeblezését kérheti.

b) Ha valamely jelzálogi követelés annak, a kire az nyilvánkönyvön kívül szállott, kifizettetett, az adós annak kitörlését kivánhatja.

c) Ha az, kire valamely ingatlan jószág, vagy nyilvánkönyvi jog nyilvánkönyvön kívül ruháztatott át, arra valamely hitelezőnek zálog- vagy alzálogjogot engedett, a hitelező az elzálogítónak bejegyzését s egyszersmind saját követelésének biztosítását kieszközölheti.

d) A fennebbi esetekben azonban azon okiratok, melyek a nyilvánkönyvön kívüli átruházást szakadatlan sorrendben tanusítják, előmutatandók.

Egyszersmind azon személyek, kikre az ingatlan vagyon vagy a nyilvánkönyvi jog nyilvánkönyvön kívül átruháztatott, a nyilvánkönyvi bejegyzésekben kijelölendők.[2]

e) Az oszthatlan közös jogok bejegyzése mindenik részes által a maga számára s más részesek nevében kérethetik. (120. §.)

Jól megjegyzendő, hogy a *c)* pont csak akkor engedi meg a hitelezőnek, hogy a tulajdonjognak adósa részére leendő bejegyzését kérje, ha ez arra az ingatlanra, a melyre a tulajdonjog az ő részére bejegyzendő, neki mint hitelezőjének jelzálogjogot engedett; továbbá, hogy ez a pont csak ingatlan jószágot vagy nyilvánkönyvi jogot említ, a mely harmadik személyre nyilvánkönyvön kívül ruháztatott át. Oly esetben tehát, a mikor valamely hitelező részére adósának jelzálogilag nem biztosított activ követelését foglalták le, annak nem áll jogában, adósának követelését jelzálogilag bejegyeztetni oly végből, hogy arra saját alzálogjogát kebleztesse be:

ebben a rendeletben figyelmeztette az igazságügyi miniszter a biróságokat az 1868: LIV. t.-cz. 553. §-ára is, mely szerint a meghatalmazványnak, mely nem ügyvéd részére állíttatik ki, hitelesítettnek kell lennie.

[1] Az örökös örökösödési joga hazai törvényeink szerint örökösi nyilatkozat beadásától nem függvén, ha az örökösi minőség különben kérdés tárgyát nem képezi, az örökösnek a tkvi rend. 149. §-a értelmében joga van az örökhagyó ellen kieszközölt előjegyzés törlését szorgalmazni a nélkül, hogy e jog gyakorlása a kizárólagos örökösi minőség igazolásához volna kötve. (C. 1884. évi 7545. sz.)

[2] Nyilvánkönyvön kívüli átruházásoknál az átruházás sorrendje jogérvényes okmányokkal igazolandó lévén, ha a nyilvánkönyvön kívüli tulajdonjog kiskorúakat illet, ennek átruházása esetén a vevő igazolni tartozik, hogy a kiskorúak nevében véle kötött szerződés gyámhatóságilag jóváhagyatott. (C. 1871. évi 3460. sz. Dvtár r. f. VII. 101.)

mert előzőjének követelése sem ingatlan jószág, sem nyilvánkönyvi jog, arra tehát a fentebbi szabály nem alkalmazható.[1]

A *d)* pontra vonatkozólag megjegyzendő, hogy minden okiratnak, a mely a nyilvánkönyvön kívüli átruházást tanusítja, telekkönyvszerűen kiállítva, vagyis a bekeblezésre előirt kellékekkel ellátva kell lennie.

2. §. A telekkönyvi kérvények alakja és tartalma.

A telekkönyvi kérvények írásban nyújtandók be.[2]

Mindenik telekkönyvi kérvényen a telekkönyvi hatóság, melynél az benyújtandó, nem különben a kérelmezőnek s azon személyeknek, kik az elintézésről értesítendők, vezeték- és keresztneve, polgári állása és lakhelye előadandó.

Ha a kérelmező valamely érdeklettnek lakhelyét ki nem tudhatja, köteles azt világosan megjegyezni; ha azt tudva elhallgatta, úgy az az által okozott költségeknek s a netaláni kárnak megtérítésére köteleztetik, s ezenfelül még meg is büntetendő. (121. §.)

A telekkönyvi kérvényekben a szerzendő, átváltoztatandó vagy megszüntetendő jogokat, a le- vagy hozzájegyzendő telkeket, s azon telekkönyvi testeket, melyekre bejegyzések volnának teljesítendők, pontosan ki kell jelölni.[3]

A bekeblezési kérelem az előjegyzési kérelmet hallgatólag magában foglalja, ha a kérelmező az előjegyzést világosan ki nem zárta. (122. §.)

Ugyanazon egy kérvénynyel ugyanazon telekkönyvi hatóság telek-

[1] Nem állhat meg tehát Halmosy azon véleménye sem, hogy a *c)* pont alatti kedvezmény azt a hitelezőt is megilleti, a ki követelésére nézve már végrehajtási joggal bir (i. m. 154. l.)

[2] Telekkönyvi ügyekben az 1881 : LIX. t.-cz. 11. §-ának a beadványok külkellékeire vonatkozó határozatai nem találnak alkalmazást. (C. 1884. évi 3528. sz. «Polg. tvkezés» IX. 163.) — A telekk. rendelet értelmében a kérvényeket csak a törvényszéknél kellene irásban benyujtani. Az egyes biróságoknál a kérelmek szóval is volnának «jegyzőkönyvbe adhatók». A gyakorlatba azonban ez a szabály nem ment át, főleg miután a jegyzőkönyv felvételének módozatai nincsenek megállapítva. Mai birósági szervezetünkbe a szabály különben sem illik, mivel a telekkönyvi hatóságot a járásbiróságoknál is, a törvényszékeknél is egyes birák gyakorolják; és ennélfogva egyáltalán nem volna indokolva, hogy az egyik helyen máskép lehessen a bejegyzés iránti kérelmeket előterjeszteni, mint a másikon.

[3] «Ha telekjegyzőkönyvnek, melybe valamely bejegyzésnek kell történnie, száma hibásan idéztetik, a helyrajzi szám azonban, habár az nem a kérvényben említett, hanem más telekjegyzőkönyvben foglaltatik, helyesen jelöltetik meg, mennyiben az idézett helyrajzi szám annak a félnek képezi telekkönyvi tnlajdonát, ki ellen a bejegyzés eszközlendő, a kérvény abból az indokból, hogy a telekkönyvi szám helytelenül lett idézve, el nem utasítható.» (C. 1871. évi 7960. sz. Dvtár r. f. VII. 116.) Ellenben:

«Ha a kérvényben nincs pontosan meghatározva az, a minek bejegyzése kéretik, hanem ez irányban a mellékletre történt hivatkozás, a kérelem elutasítandó.» (C. 1881. évi 3950. sz. Dvtár r. f. XXVII. 98.)

könyveiben több bejegyzések is eszközöltethetnek, ha azok vagy ugyanazon ingatlan jószágra vagy nyilvánkönyvi jogra, vagy pedig több javakra vagy jogokra vonatkoznak ugyan, melyek azonban ugyanazon egy személy tulajdonai, vagy ha azok ugyanazon egy okiraton alapulnak. (123. §.)

8. §. A telekkönyvi kérvények mellékletei.

a) A kérvényekhez, a jelen rendelet által meghatározott eseteken kívül, azon eredeti okiratokat kell mellékelni, melyeknek alapján bekebelezések vagy előjegyzések teljesítendők.

Ha valamely okiratból több eredeti adatott ki, elegendő azokból egyet benyújtani.

b) Továbbá azon okiratok bélyegmentes másolatai, vagy annyi ötven krajczáros bélyegjegygyel ellátott ív, a mennyi a másolatok készítésére a biróságnál szükséges, melléklendők a kérvényhez az okirat gyüjtemény számára.

Ha ez meg nem történt, vagy ha a felmutatott másolatok hasznavehetetlenek, az eredetiek a felek veszélyére az okiratgyüjteményben mindaddig megtartandók, míg a bélyegjegyekkel ellátott ívek be nem nyujtattak és a másolatok a biróságnál el nem készítettek, mire a telekönyvi hatóság engedelmével az eredetiek kiszolgáltatandók. A kiszolgáltatási engedelem és a vétbizonyítvány a másolaton adandó ki.[1]

c) Ha azonban azon esetekben, melyekben ugyanazon egy eredeti okirat alapján bejegyzések több birói hatóságoknál teljesítendők (111., 112. és 114. §§.), az ezen telekkönyvi hatóságok okiratgyüjteményei számára megkívántató másolatok, vagy azoknak a birósági készítésére szükséges, ötven krajczáros bélyegjegyekkel ellátott ívek be nem nyújtattak vagy a benyújtott másolatok hasznavehetetlenek, mindenik telekkönyvi hatóság köteles az okiratgyüjtemény számára megkívántató másolatot hivatalból, de a láttamozott másolatokért járó illeték kétszeres mennyiségének beszedése mellett elkszíteni.

d) Ha a bekeblezések vagy előjegyzések terjedesmes okiratok, p. o. számadások, osztálylevelek, házassági egyezvények sat. alapján, de csak az azokban foglalt egyes tételek vagy határozatok tekintetében kéretnek, a másolatnak csak a nyilvánkönyvi bejegyzésre vonatkozó részeket, nemkülönben a teljes bevezetést, a berekesztést, a keletet s az aláirásokat kell tartalmaznia.

[1] A mikor a nem magyar nyelvű okirat bélyegmentes fordítása csatoltatott és az eredeti okirat a félnek kiszolgáltatandó: a telekkönyvvezető a fordítást az ezt az eredetihez fűző zsinór elmetszésével válaszsza el és az okiratgyüjteményben tartsa vissza, a félnek megengedvén, hogy arról bármikor egyszerű másolatot vehessen. (1889 febr. 11-én 514. sz. a. kelt igazságügym. rend. 2. p.).

e) A másolatok közönséges alakú egész íven tisztán s olvashatólag és lehető helykiméléssel készítendők, ennélfogva több okiratok is ugyanazon ívre közvetlenül egymásután irandók, ha ezen okiratok ugyanazon egy kérvény mellett feküsznek.

f) A másolatok a tekkönyvvezető által hivatalból láttamozandók.

g) Ha a telekkönyvi kérvény oly okiraton alapul, mely közvetlen illetékfizetés alatt áll: úgy ahhoz az adóhivatal számára még egy bélyegmentes másolat, — vagy annyi 50 krajczáros bélyegjegygyel ellátott ív csatolandó, a mennyi a másolat készítésére a biróságnál szükséges.

Ez alól kivételnek van helye azon esetben, ha a telekkönyvi kérvénynyel előterjesztetik annak kimutatása, hogy az illeték már befizettetett, vagy hogy az okirat másod példánya vagy másolata az adóhivatalnak átadatott. Ezen kimutatásra köteles a telekkönyvi hatóság az adóhivatal számára rendelt telekkönyvi végzésben világosan hivatkozni. Azon esetekben is, melyekben az illeték csupán a telekkönyvi bejegyzésért az 1850. augusztus 2-án kelt nyiltparancs 45. B. díjszabási tétel szerint fizetendő, elégséges az adóhivatallal a bekeblezési vagy előjegyzési kérvényt közölni. Ha a bélyegilleték 25 frtot meg nem halad, ez a bejegyzési kérvény benyujtása alkalmával bélyegjegyekben a telekkönyvi hatóságnál rovandó le.

h) Ha a *g)* alatt említett másolatok vagy az 50 krajczáros bélyegjegyekkel ellátott ívek be nem nyújtattak, vagy ha a benyújtott mellékletek hasznavehetetlenek, azok a biróságnál hivatalból, de a láttamozott másolatokért járó illetékek kétszeres mennyiségének beszedése mellett készítendők. (124. §.)[1]

Ha az eredeti okirat, melynek alapján bekeblezés vagy előjegyzés kéretik, a telekkönyvi hivatalnál van eltéve, vagy ha valamely annál tárgyalás alatt levő telekkönyvi kérvény mellett létezik: elegendő annak másolatát benyújtani azon kérvénynek előadásával, a mely mellé az csatolva van.

Ha az eredeti okirat más hatóságnál van eltéve, a fél a telekkönyvi kérvényt annál oly kérelemmel nyújthatja be, hogy ezen hatóság a kérvényt az eredeti okirat hozzácsatolásával a hivatalos cselekvény teljesítése utáni visszaszolgáltatás mellett, a telekkönyvi hatósághoz küldjék át.

A fél azonban a kérvényt a telekkönyvi hatóságnál is benyútjhatja, az esetben azonban hozzá láttamozott másolat mellékelendő.

Ha a kért bekeblezést vagy előjegyzést még azon esetre sem lehetne megengedni, ha az eredeti okirat előterjesztetett volna, úgy a kérvény tüstént visszautasítandó.

Ha pedig a kérvénynek hely adathatik, az a telekkönyvbe a rangsorozat kimutatása végett ezen hozzáadással; «az eredeti beérkezteig» tüstént feljegyzendő.

[1] Ez a magasabb díj nem büntetés, a mely elengedhető volna, hanem a beszedési költségek és fáradság megtérítése fejében jár.

Ha az eredeti más biróságnál létezik, a telekkönyvi hatóság köteles egyúttal ezen biróságot, az eredetinek a hivatalos cselekvény teljesítése után leendő visszaszolgáltatás melletti átküldésére felkérni, ha pedig az eredeti valamely közigazgatási hatóságnál léteznék, a kérelmezőnek az átküldés kieszközlése végett kellő határidőt szabni.[1] (125. §.)

4. §. A telekkönyvi kérvények másod-példányai és felzetei.

A telekkönyvi kérvények egyszeresen nyujtandók be. Azonban minden kérvénynyel annyi fölzet terjesztendő elő, a hány értesítésnek kell az elintézésről történnie.

A fölzeteken a kérvényben foglalt kivánat lényeges pontjaiban világosan kijelölendő.

A kérelmezőnek szabadságában áll a fölzetek helyett a kérvény másodpéldányait benyujtani, s meghatározni, hogy kinek értesítésére fordíttassanak. (126. §.)

5. §. A kérvények elintézése.

a) Általános határozatok. A biró a kérvényt és a mellékleteket pontosan nézze át, s magával a telekkönyvvel hasonlítsa össze: a kérelem alapját, a feleknek személyi képességét s a nyilvánkönyvi bejegyzés által érintett tárgyróli intézkedésekre való jogát,[2] nemkülönben az előterjesztett okiratok kül- és belkellékeit gondosan vizsgálja meg, s az elintézést a mennyire lehet siettesse. (127. §.)

A biró a kérelemhez annyiban van kötve, mennyiben ő a kérelmező javára többet, mint a mennyi kéretett, még akkor sem engedhet, ha a kérelmező a felmutatott okiratok szerint többnek kérésére volna feljogosítva.

Ha csak előjegyzés kéretett, a bekeblezés nem rendeltethetik, még ha az megengedhető volna is.[3] (128. §.)

A telekkönyvi kérvények mindig világosan megengedendők, vagy elutasítandók.[4]

Ha a kérelem egész kiterjedésében ugyan nem, de részleg vagy kor-

[1] A telekkönyvi rendelet 125. §-ában érintett hatóságok alatt az egyházi hatóságok is értendők. (C. 1871. évi 849. sz. Dvtár r. f. IV. 19.)

[2] Az a kérdés, vajjon a telekkönyvileg bejegyzett utóöröklösödési jog, mely által a telekkönyvi tulajdonos joga korlátoztatik, a végrendelet tartalmának és a végrendelkező akaratjának megfelel-e? a telekkönyvi kérvény folytán el nem dönthető. (C. 1878. évi 1515. sz. Dvtár r. f. XX. 10.)

[3] De: «A bekeblezési kérelem a feljegyzés mint kevesebb iránti kérelmet is magában foglalja». (C. 1883. évi 2991. sz. Dvtár V. 120.)

[4] A telekkönyvi kérvény mindig világosan megengedendő vagy elutasítandó lévén, annak pótlás végett való visszaadása el nem rendelhető. (C. 1881. évi 3950. sz. Dvtár r. f. 98.)

látolásokkal és fentartásokkal mégis teljesíthető, a bejegyzés ily módon rendelendő, s a kérelem azon része, mely nem teljesíttethetett elutasítandó.

Ehhezképest bekeblezési és előjegyzési kérvényekre a jelen rendeletben meghatározott eseteken kívül tárgyalást vagy kihallgatást nem szabad rendelni.[1]

Ha a kérvényben vagy a mellékletekben oly hiányok fordúlnak elő, melyek annak megengedését gátolják, az pusztán elutasítandó; ha pedig a hiányok nem olyanok, hogy azok a kérelem megengedését gátolnák, úgy, ha a bekeblezést vagy előjegyzést más akadály nem ellenzi, a kérelem megengedendő, s egyúttal a hiány megigazítása elrendelendő.[2] (129. §.)

A telekkönyvi kérvények elintézésénél szabály, hogy többet mint a mit kértek, elrendelni nem lehet, de kevesebbet igenis. Ha tehát a kérelem bekeblezésre irányúl, ez azonban valamely hiány miatt meg nem adható, de az okirat az előjegyzésre szükséges általános kellékekkel el van látva: az előjegyés elrendelhető, mert ez kevesebb jogot ád a bekeblezésnél.

Szabály továbbá, hogy a kérvények a felek meghallgatása nélkül — ex primo decreto — nyernek elintézést. Vannak azonban oly kivételes esetek, a melyekben a kérvény elintézése előtt tárgyalást kell tartani. Ily esetek, a melyek a telekk. rendeletben tüzetesen fel vannak említve, a következők:

1. jelzálogjoggal terhelt ingatlan lejegyzése, ha a jelzálogos hitelezők beleegyezése kimutatva nincs (56. §. d. pont);

2. a mikor a jelzálogjog tulajdonosa a kártérítés czímén birtokára bejegyzett összeg mennyiségét sokalván, annak leszállítását kéri. (65. §.);

3. az előjegyzésnek a határidő elmulasztása miatt szorgalmazott kitörlése (99. §.);

4. hibásan történt birói intézkedés vagy bejegyzés kigazítása (168. §.).

Ezen a négy eseten kívül telekkönyvi kérvény következtében a telekk. rendelet értelmében tárgyalást kitűzni nem szabad.

Szabály végre, hogy minden kérvénynyel vagy *megengedően* vagy *elutasítóan* elidézendő önálló ügy indíttatik meg, úgy hogy a hiányos kérvény pótkérvénynyel vagy pótlóan beadott okirattal ki nem egészíthető.[3]

[1] C. 1871. évi 660. sz. Dvtár r. f. VI. 61.

[2] Lásd a 277. lap [2] jegyzetét.

[3] E szabály a 129. és 61. §§-ok összevetéséből nyilvánvaló lévén, kétséget sem enged. — Így határozott a legfőbb itélőszék 1869. évi 1638. sz. a. (Dvtár r. f. I. 153. l.) Ha tehát valaki kérvényéhez elmulasztja az eredeti okiratot csatolni, és azt utóbb pótkérvény mellett mutatja be, annál a szabálynál fogva, hogy minden kérvény önállóan intézendő el, mindkét kérvényt el kell utasitani. Az elsőt azért, mert az eredeti okirat nem volt mellékelve, az utóbbit, mert a bejegyzésre nézve határozott kérelmet nem tartalmazván, önállóan el nem intézhető. Ha pedig a második kérvény az önálló kérvény

b) A végzések szerkesztése a kérelem megengedése esetében. Azon végzésekben, melyekkel a kérelemnek hely adatik:

1. A teljesítendő telekkönyvi bejegyzés és annak alapját képező okiratokra hivatkozással, a jognak vagy követelésnek helyes megjelölésével s azon személyeknek, kiknek számára jogok jegyzendők be, az 52. §. *a)* betű alatti intézkedésnek megfelelő elősorolásával, velős rövidségben, de teljesen (62. §.), világosan s egyszersmind úgy szerkesztendő, a mint annak a telekkönyvbe szóról szóra be kell iratni. Ha a bejegyzés valamely korábbi bejegyzésre vonatkozik, ennek sorszáma is felveendő a végzésbe.[1]

2. Ha valamely követelés biztosítása nem magára a jószágra vagy a jelzálogi tőkére, hanem csak annak jövedelmére és kamatjaira engedtetik meg, ez világosan kijelölendő.[2]

3. Ha valamely fekvőség eladója az eladási okiratban a hátralevő vételárnak vagy más viszonszolgáltatásnak, p. o. a kikötménynek, az örökrészeknek sat. az eladott fekvőségeni biztosítását, maga vagy más harmadik személyek számára kikötötte vagy fentartotta: a vételár és ezen viszonszolgáltatások, a tulajdoni jognak a vevő számárai bekeblezésével vagy előjegyzésével együtt, az eladott jószág teherlapjára bekeblezendők vagy előjegyzendők, habár ezen terhelés világosan nem kéretett volna is.[3]

4. A végzésben a betét, melyben a bejegyzésnek történnie kell, kijelölendő s meghatározandó, hogy mely személyeknek kell a felzeteket értesítés végett kézbesíteni, s kinek kell az eredeti okiratokat átadni. (130. §.)

Ha valamely jog szerzése, tartalma vagy elenyészte valamely feltételtől, fentartástól, időponttól sat. függ, ez a bejegyzésben világosan kifejezendő.

Ha valamely előjegyzés megengedtetik, a végzésben a kérelmező az előjegyzés igazolását tárgyazó kötelezettségére figyelmeztetendő.[4] (131. §.)

c) A végzések szerkesztése és feljegyzése a kérelem megtagadása esetében. Azon végzésekben, melyek által a kérvények egészen vagy részleg elutasíttatnak, az elutasítás minden okai elősorolan-

kellékeivel bir: a kért bejegyzést elrendeljük, de nem az első, hanem a második kérvény iktatásától számított elsőséggel.

[1] «Közös tulajdonjognak bekeblezése, valamint előjegyzés is ugyanazon telekjegyzőkönyvben a telekkönyvi rendelet 55. §. *b)* pontja értelmében csakis az egészhezi arányban kifejezett része engedtethetik meg.» (C. 1869. évi 2025. sz. Herczegh gyüjt. 2.)

[2] Lásd az 1881: LX. t.-cz. 211. §-át.

[3] «A telekkönyvi rendelet 130. §-a értelmében a jószág tulajdonjogára elrendelt bekeblezéssel egyidejüleg csak azok a kikötmények keblezendők be, habár bekeblezésök nem kéretett is, melyek biztosítását az eladó kikötötte, vagy legalább fentartotta». (C. 1871. évi 4688. sz. Dvtár r. f. VII. 103. sz.)

[4] Mert: «Az a körülmény, hogy az igazolási határidőt halasztási kérvény által külön fen nem tartotta, az előjegyzést kieszközölt félnek hátrányára nem szolgálhat, ha erre a tkvi rend. 131. §-ának értelmében figyelmeztetve nem volt, és az ellenfél a vonatkozó végzés ellen felfolyamodással nem élt». (C. 1884. évi 2099. sz. Dvtár IX. 37.)

dók, még akkor is, ha azok közül egy is elegendő volna az elutasítás igazolására. (132. §.)

Az elutasító végzések a telekkönyvbe feljegyzendők, oly czélból, hogy a rangsorozat biztosíttassék azon esetre, ha a kérelemnek felfolyamodás útján hely adatnék.

De ezen feljegyzésnek nincs helye a következő esetekben:

1. ha semmi, vagy egyáltalában határozatlan kérelem terjesztetik elő, vagy

2. ha azon jószág vagy jog, melyre a bejegyzés kéretik, sem a kérvényből, sem pedig a mellékletekből ki nem vehető, vagy pedig, ha az a telekkönyvi hatóság könyveibe nincs bejegyezve. (133. §.)

Ha valamely bekeblezési vagy előjegyzési kérvény, mely a polgári perrendtartás szabályai szerint az itélő birónál nyújtatott be, ez által elutasíttatik, az az elutasító végzés a telekkönyvi hatóságnak nyilvánkönyvi feljegyzés végett hivatalból átküldendő.[1] (134. §.)

Az elutasító végzéseket tehát fel kell jegyezni, de csak az első birósági végzéseket; mert a feljegyzés czélja a rangsorozat nyilvántartása lévén, ha a felsőbb biróság az első birósági végzés megváltoztatásával a kérvénynek helyt nem ád, a czél az első biróság végzésének bejegyzése által el van érve, a mennyiben az első biróság végzése be van vezetve, s így a bejegyzés hatálya arra az esetre, ha a bejegyzést a harmadbiróság is megengedi, az első birósági bevezetése által nyilván van tartva.

6. §. A le- vagy hozzájegyzési kérvények körüli eljárás.

a) Ha valamely birtokrészletnek valamely telekkönyvi jószágtestbőli lejegyzése, s ugyanannak más telekkönyvi jószágtesthezi jegyzése, vagy arra nézve ugyanazon telekkönyvi hatóság telekkönyveiben egy új betét nyitása teljesítendő: ezen cselekvények egy kérvényben kérendők, s a telekkönyvi hatóság azok iránt egyidejűleg köteles intézkedni.

b) Ha ezen cselekvények két telekkönyvi hatóság telekkönyveiben teljesítendők, a kérvény azon telekkönyvi hatóságnál nyujtandó be, mely a lejegyzés elrendelésére hivatva van. Ha ezen telekkönyvi hatóság a lejegyzést megengedendőnek találja, úgy köteles a kérvényt a rangsorozat kimutatása végett a telekkönyvbe feljegyezni s a hozzájegyzés teljesítésének vagy egy új betét nyitásának megengedése végett a másik telekkönyvi hatósághoz átküldeni.

Ha ezen utóbbi telekkönyvi hatóság ezen cselekvények valamelyikét

[1] Ez az eset leggyakoribb, a mikor az ingatlanra intézett végrehajtási kérelmet az eljáró biróság megtagadja. Arra az eshetőségre, hogy felfolyamodás következtében a másodbiróság a végrehajtási kérelemnek helyt ád, az elutasító végzés telekkönyvi feljegyzése az elsőbbség tekintetéből fölötte nagy fontossággal bír.

teljesítette, erről az első telekkönyvi hatóság tudósítandó, mely is a lejegyzést a fölvett kérvény rangsorozatában, azon telekkönyv előadásával, melybe a lejegyzett birtokrészlet bejegyeztetett, teljesítendi s erről a kérelmezőt értesítendi.

Ha ellenben a megkeresett telekkönyvi hatóság a hozzájegyzésnek vagy az új betét nyitásának helyt nem adott, úgy a kérvényt azon telekkönyvi betétben, melyben a birtokrészlet valamely ott bejegyzett telekkönyvi jószágtesthez jegyzendő lett volna, elutasítottkép jegyezze fel. Továbbá a kérvény elutasításáról, annak visszacsatolása és az elutasítás okainak előadása mellett, az első telekkönyvi hatóságot haladék nélkül tudósítsa, mely által annak utána a kérelmező az elutasítás okainak közlése mellett értesítendő.

A kérelmezőnek szabadságában áll, a hozzájegyzésnek vagy az új betét nyitásának megtagadása ellen felfolyamodni, vagy pedig új megjavított kérvényt nyújtani be.

c) Ha a le- és hozzájegyzés vagy az új betét megnyitása teljesíttetik, a kérvény mellékleteivel együtt azon telekkönyvi hatóság okirat gyűjteményében teendő el, melynél a hozzájegyzés vagy az új betét megnyitása történt.

d) Hasonló módon kell a birtokrészleteknek csere esetébeni le- és hozzájegyzéseinél is eljárni; csakhogy a félnek szabadságára hagyatik, hogy a két telekkönyvi hatóság közül melyiknél akarja a kérvényt benyújtani.

e) Ha valamely le- és hozzájegyzési kérvény, melynél két telekkönyvi hatóság van érdekelve, jogerejűleg elutasíttatott, azon telekkönyvi hatóság, mely az elutasítás jogerőre léptéről tudomást nyert, köteles erről a másik telekkönyvi hatóságot értesíteni, hogy a kérvény feljegyzésének kitörlése ott is elrendeltethessék.

f) A két telekkönyvi hatóság közléseinek, s azok folytán teljesítendő bejegyzéseknek hivatalból kell történniök. (135. §.)

7. §. A bejegyzés teljesítéséről szóló bizonyítvány kiadása.

Azon eredeti okirat, melynek alapján bekeblezés vagy előjegyzés történt, a telekkönyvi hivatalnak a bekeblezés vagy előjegyzés teljesítéséről bizonyítványnyal látandó el.

A bizonyítványban csak a nyilvánkönyvi bejegyezvény lényeges tartalma adandó elő, azon betétnek, melyben s azon sorszámok kijelölésével, mely alatt a bejegyezvény történt.

Egyetemleges jelzálogoknál a fő- és mellékjelzálogok is kiteendők.

A bizonyítvány a hivatal pecsétjével látandó el. (136. §.)

Ha valamely okiratból több eredeti kiadványok nyújtattak be, azok mindegyike bizonyítványnyal látandó el.

Ha a bekeblezés vagy előjegyzés több, egymással összefüggésben álló

okiratok alapján történt: a bizonyítvány azok mindegyikén a többiekre hivatkozva adandó ki. (137. §.)

8. §. A telekkönyvi végzések kézbesítése.

A telekkönyvi kérvények elintézéseiről hivatalból értesítendők:

1. a kérelmező s azon személyek, kik ellen a nyilvánkönyvi bejegyzése által valamely jog szerzése, terhelése, átváltoztatása vagy kitörlése, vagy csak közvetlenül ilyes feljegyzés eszközöltetik is;[1] és

2. a földbirtokos, ha valamely a telekkönyvi jószágtesten fekvő követelés terheltetik, vagy átruháztatik; s épen úgy a jelzálogos hitelező, ha a követelésén fekvő teher tovább terheltetik vagy átengedtetik. (138. §.)

Értesítendő még 1. az illető adóhivatal az okirat egy hivatalból hitelesített másolatának közlésésével az illeték kiszabása végett;[2] 2. a kir. pénzügyigazgatóság;[3] 3. a községi elöljáróság;[4] esetleg 4. a gyámhatóság;[5] 5. a vármegyei törvényhatóság erdészeti bizottsága;[6] 6. a kir. tanfelügyelő.[7]

Az értesítésnek a telekkönyvi végzéssel ellátott felzetek kézbesítése által a vétbizonyítványok aláírása mellett kell történnie, melyekre felül jobbra a telekkönyvi ügydarab benyújtásának száma és éve felirandó.

Ha valamely telekkönyvi intézkedésről ugyanazon helyben vagy annak közelében lakó több személyek értesítendők, a kézbesítés ugyanazon vétbizonyítványban tanusítandó.

A vétbizonyítvány a végzés átvevője által sajátkezűleg, polgári állásának és a lakhelyének kijelölése mellett aláirandó, s azon kézbesítés valósága az által, a ki azt teljesítette, aláírásának hozzátétele mellett elismerendő.

Azon esetekben, melyekben az adóhivatalnak a telekkönyvi végzésről értesíttetnie kell, ahhoz a végzés hivatalból kiadandó másolata, felzet alakjában, a bejegyzés megtörténtének rövid tanusításával s a 124. §. *g)* és

[1] Azonban «alperes nem tehet kifogást a tkvi előjegyzés igazolása iránti kérelem ellenében a miatt, hogy az előjegyzést elrendelő végzés neki nem kézbesíttetett; minthogy az igazolás iránti kereset neki kézbesíttetvén, és ő ez úton tudomást szerezvén az előjegyzés elrendeléséről, módjában állott az ellen jogorvoslatot használni». (C. 1884. évi 3602. sz.)

[2] Telekk. rend. 124. §. *g)* pont, 1881: XXXIV. t.-cz. 4., 5. §., 1889: XXVIII. t.-cz. 19. §., 1874. évi 26734., 1887. évi 4242., 1880. évi 18058., 1881. évi 43962., 1894. évi 10280. számú i. m. rend.

[3] 1875. évi 4875., 1877. évi 6230. és 14342., 1898. évi 19319. számú i. m. rend.

[4] 1877. évi 1923., 1886. évi 18058., 1886. évi 9213. számú i. m. rend.

[5] 1880. évi 18058. XI., 1886. évi 40662., 1891. évi 12430., 1897. évi 30567., 1898. évi 19440. számú i. m. rend.

[6] 1885. évi 9903. számú i. m. rend.

[7] 1901. évi 6723. számú i. m. rend.

h) alatt érintett esetben az okirat láttamozott másolatának hozzácsatolása mellett átküldendő. (139. §.)

A telekkönyvi végzések kézbesítésének a 138. §. 1. sz. alatt elősorolt személyeknél azoknak saját kezébe kell történnie.

A kinek jogában áll más helyett telekkönyvi kérvényt benyújtani, az az iránt kelt végzés átvételére is fel van jogosítva.

A földbirtokos és a hitelező értesítése a 138. §. 2. sz. alatti esetben a végzésnek az ő háznépe kezébe szolgáltatása által is teljesíttethetik.

Ha eredeti okiratok visszaszolgáltatásának esete forog fenn, annak még azon esetben is, midőn a nyilvánkönyvi bejegyzés már harmadik javára kéretik, azon fél kezébe kell történnie, ki azokat bennyújtotta, a mennyiben a kérvényben más intézkedés nem kéretik.

Egyébiránt azon telekkönyvi végzésekre, melyek saját kézbe kézbesítendők, a polgári perrendtartásnak az első kereset folytán hozott végzés kézbesítését tárgyazó szabályai alkalmazandók. (140. §.)

A telekkönyvi végzések gyors és helyes foganatosításaért a bíróságok felelősek.

De az, hogy a kézbesítés rendellenesen vagy teljességgel nem történt meg, a nyilvánkönyvi bejegyezvények érvényességének megtámadására okul nem szolgálhat.

Egyszersmind az, ki valamely telekkönyvi bejegyezvényből maga számára jogokat vagy kötelezettségektőli mentségeket származtat, nem köteles az e tárgybani végzés kézbesítésének megtörténtét bebizonyítani. (141. §.)

9. §. A felfolyamodás.

«Telekkönyvi ügyek» alatt csak azokat az ügyeket kell érteni, a melyek a telekkönyvi rendelet értelmében peren kívül intéztetnek el, «telekkönyvi végzések» alatt csak azokat a végzéseket, a melyeket a telekkönyvi hatóság ily ügyek elintézéseül hoz.

Tehát a telekkönyvi hatóság előtt folyó perekben, névszerint a telekkönyv kiigazítása, jelzálogjog átkeblezése, előjegyzés igazolása, ingatlanok végrehajtás alá vonásának megszüntetése végett indított perekben úgy az eljárás módjára, valamint a jogorvoslatokra nézve is, a perrendtartás általános szabályai, illetve a törvény különös rendelkezései[1] irányadók.[2]

Arra az eljárásra nézve pedig, a melyet a telekkönyvi hatóság az

[1] Például 1881 : LX. t.-cz. 168. §. a tárgyalás módjára s a felebbezésre nézve.

[2] «A telekkönyvi hatóság előtt folyó perek a polg. törvk. rendt. szabályai szerint lévén tárgyalandók, az ezekben hozott határozatok ellen nem felfolyamodás, hanem felebbezés s ez is csak oly esetekben használható, melyekben a felebbezés jogorvoslata a törvk. rendt. szabályai szerint kizárva nincs». (C. 1872. évi 9733. sz. Dvtár r. f. VIII. 163. sz.)

ingatlanokra vezetett végrehajtás körül teljesít, az 1881 : LX. t.-cz. szabályai irányadók.[1]

E helyütt csak a szorosan vett telekkönyvi ügyekben használható jogorvoslatról van szó, a melyre nézve a telekk. rendelet következőleg intézkedik :[2]

A telekkönyvi végzések ellen felfolyamodásnak van helye.[3]

A telekkönyvi hatósághoz intézendő ellenelőterjesztések meg nem engedhetők.

A felfolyamodásokban sem a telekkönyvi kérvényekben közbejött hibák meg nem igazíttathatnak, sem új okiratok fel nem mutattathatnak.

Az első vagy másodbirósági végzések elleni felfolyamodások, a felek értesítésére szükséges felzetek hozzácsatolása mellett, irásban nyújtandók be.

A másod vagy harmad biróságnál közvetlenül benyújtott felfolyamodás visszautasítandó.

Ellenben a telekkönyvi hatóság késedelmei elleni panaszok közvetlenül a főtörvényszéknél nyújtathatnak be. (142. §.)

E szerint a felfolyamodás használátára a jogosúltság csupán a kérelmével elutasított felet és azt illeti, a ki az illető telekkönyvi lapon mint jogosúlt vagy mint kötelezett előfordúl ;[4] de illeti az örököst is, ha ebbeli minőségét igazolja.[5] Ellenben nem bír felfolyamodás jogosúltságával a jelzálogos hitelező az ellen, hogy adósának ingatlanára mások részére bekeblezés vagy előjegyzés engedtetett.[6] Czélja a felfolyamodásnak, hogy az alsóbb biróság intézkedését a felsőbb biróság megvizsgálja. Ennek természetes kifolyása, hogy az ügynek oly állapotban kell a felsőbb biró elé kerülnie, a milyenben az első biróság elé volt terjesztve ; mert ha az ügyállás megváltoznék, a felsőbb biróság új okiratok alapján első folyamodású biróságként járna el, oly adatokra alapítván határozatát, a melyek alapján más biróság még nem határozott, ez pedig az ellenfél meghallgatása nélkül hozott határozat elleni felebbvitel alapelvét sértené meg, és a bejegyzések rangso-

[1] E tekintetben különösen megjegyzendő, hogy a végrehajtási eljárás folyamán a telekkönyvi hatóság által hozott végzések elleni jogorvoslat szintén a felfolyamodás, hogy azonban ily végzések ellen a felfolyamodás határideje külömbség nélkül 8 nap (1881 : LX. t.-cz. 35. és 140. §.), hogy az azok elleni felfolyamodás következtében a másodbiróság rendszerint véglegesen dönt, és hogy az elsőbirósági végzést megváltoztató másodbirósági végzés elleni további felfolyamodásnak csupán az 1881 : LX. t.-cz. 140. és 199. §-ának eseteiben van helye. — Lásd Imling i. m. 59. s köv. l.

[2] V. ö. szerző értekezését «A telekkönyvi ügyekben használható jogorvoslatokról» a Jogt. Közl. 1871. évi 46. számában.

[3] Az erdélyi telekk. rendtartás «felebbezésnek» nevezi a jogorvoslatot.

[4] C. 1882. évi 5371. sz. (Dvtár IV. 10. sz.)

[5] C. 1883. évi 8467. sz. (Dvtár VIII. 61. sz.)

[6] «Mert a jelzálogos hitelező a tkvi rend. 138. §-a szerint csak az esetben igényelhet értesítést, ha a saját követelésén valamely teher fekszik és ez tovább terheltetik vagy átengedtetik». (C. 1878. évi 12657. sz. Dvtár r. f. XXI. 94. sz.)

rozatának annyira fontos szabályait teljesen felbolygatná. Természetes tehát, hogy a felfolyamodásban sem a kérvény hiányai ki nem javíthatók, sem új okiratok figyelembe nem vehetők. Minthogy valamint a telekkönyvi kérvény, úgy a felfolyamodás is a felek meghallgatása nélkül nyer elintézést, a bejegyzés alapjául felmutatott okirat vagy az ezen látható aláírások valódisága elleni kifogások felfolyamodás útján szintén nem érvényesíthetők.

A felebbviteli biróság a felfolyamodásbeli kérelemhez kötve van épen úgy, mint a telekkönyvi hatóság a bejegyzési kérelemhez (telekk. rend. 128. §.); és ennélfogva a végzést a felfolyamodó előnyére csak kérelmének korlátai között változtathatja meg. Ha tehát a felfolyamodó az ellenfele részére engedélyezett bekeblezés helyett előjegyzést kér elrendelni, a felebbviteli biróság nincs jogosítva a bekeblezési kérvényt egészen elutasítani, habár erre a törvényes okok megvolnának.[1]

Ebből kifolyólag: ha valamely fél abban a véleményben van, hogy a terhére történt telekkönyvi bejegyzésnek a kezei között lévő, de a bejegyzést kérő fél által fel nem mutatott s így az elintézésnél figyelembe sem vett okiratból bebizonyíthatólag helye nincs, p. o. ha az a követelés, a melynek jelzálogi biztosítását a hitelező kérte, ki van fizetve s erről nyugta van a bekeblezéssel terhelt félnek kezében: sérelmét nem felfolyamodás útján, hanem épen úgy, mint a mikor a bekeblezés alapjául szolgáló okiratot hamisnak véli, kitörlési keresettel orvosolhatja (telekk. rend. 148., 152. §.).

A felfolyamodás benyújtásárai határidő tizennégy napot tesz, ha a végzés annak, a ki az ellen folyamodik, a telekkönyvi hatósághoz, mint olyanhoz utasított kerületben kézbesíttetett.

Ha a kézbesités ezen kerületen kívül, vagy valamely távollevő számára rendelt gondnoknál teljesíttetett, a felfolyamodási határidő 30 napot tesz.[2]

A felfolyamodási határidő a végzés kézbesítése után legközelebbi napon kezdődik és szakadatlanúl a postamenetekrei tekintet nélkül számítandó.

Ezen határidő ellen sem meghosszabbításnak, sem az előbbi állapotbai visszahelyezésnek nincs helye. (143. §.)

Miután az 1868 : LIV. t.-cz. és utána az 1881 : LIX. t.-cz. a felebbvitelek határidejét 15 napban állapította meg, a gyakorlat ezt a határidőt a telekkönyvi ügyekben is alkalmazta a 14 nap helyébe.[3] A 15 napon belül beadott felfolyamodványt tehát el kell fogadni.

[1] C. 1871. évi 4536. sz. (Dvtár r. f. VII. 139. sz.)

[2] A 30 napi felfolyamodási határidő oly esetben is alkalmazandó, a mikor a felet a tkvi hatóság területén kívül lakó ügyvéd képviseli. (1864. szept. 22-én 16165. sz. a. kiadott udv. rend.)

[3] Épen úgy mint az előjegyzés igazolása végett indított kereset határidejére nézve (97. §.).

Nyilván elkésett felfolyamodások mindjárt a telekkönyvi hatóság által visszautasítandók.

Ellenben oly felfolyamodások, melyeknek elkésése nem nyilvánvaló, valamint a kellő időben előterjesztett felfolyamodások, az eldöntésökre szükséges irományok és telekkönyvi kivonatok hozzácsatolása mellett [1] haladék nélkül a másodbiróság elé, s ez által ha ennek határozatai ellen intézvék, a harmadbiróság elé terjesztendők.

Erről a felfolyamodót kivéve, azon felek értesítendők, kiknek a telekkönyvi intézkedés kézbesíttetett. (144. §.)

Jóllehet két egyenlő végzés ellen további felfolyamodásnak helye nincs, mégis az ily felfolyamodást telekkönyvi ügyekben az első biróság hivatalból vissza nem utasíthatja, mert a telekk. rendelet a visszautasítás jogát határozottan az elkésett beadás esetére korlátozza.

Ha a felfolyamodás a másodbiróság által elutasíttatik, további felfolyamodásnak nincs helye.

Ha ellenben a telekkönyvi hatóság által megtagadott bekeblezés vagy előjegyzés megengedtetik, vagy ha az általa megengedett megváltoztatik, vagy megszüntetik, az ellen a harmad birósághoz lehet felfolyamodni.

A felfolyamodás eldöntésében annak indokai elősorolandók. (145. §.)

E szakaszra nézve sokáig kétely uralkodott abban a tekintetben, ha vajjon két egybehangzó határozat ellen van-e további felebbvitelnek helye? E kétely abban leli alapját, hogy a telekkönyvi rendtartás 145. §-át az ideiglenes törvénykezési szabályok 153. §-a eltörölte, és a felfolyamodást a harmad birósághoz két egybehangzó végzés ellen is, birtokon belől megengedte; és sokan abban a nézetben voltak, hogy ez a szabály az 1869. év után is érvényben maradt. Ez azonban nem így van; mert az ideiglenes törvénykezési szabályok fentebbi rendelkezését az 1868: LIV. t.-cz. életbeléptetése és az erre szolgáló átmeneti intézkedések tárgyában 1869. márczius 30-án kiadott miniszteri rendelet XIX. czikkének 2-ik pontja ismét hatályon kívül helyezte, a mennyiben a rendelet felsorolván mindazokat a szakaszokat, a melyek az ideiglenes törvénykezési szabályoknak a telekkönyvekről szóló fejezetéből fentartvák, ezek között a 153. §-t nem említi.[2] Ennek

[1] Oly esetben, midőn az ügy alapos megbirálásához elégséges, a felfolyamodást felterjesztő jelentéshez kivonatos másolat csatolandó, mely a fennálló tételeket szószerint, a megszünteket azonban csak jelezve tünteti fel. [1880: XLVI. t.-cz. 6. §. *b)*].

[2] Kérdés ugyan, ha vajjon túl nem terjeszkedett-e a miniszter felhatalmazása körén, a midőn kizárólag a törvénykezési rendtartás életbeléptetésére kellő szabályok alkotásával lévén megbízva, az ideigl. törvk. szabályoknak törvényerőre emelt rendeletét eltörülte? E kérdés kétségtelenűl igen jogosult megjegyzések tárgyául szolgált; s e részben alig lehet kétségbe vonni azoknak az érveknek nyomós voltát, a melyeket ez intézkedés ellen annak idején Rexa Pál a «Magyar Themis» 1872. évi 20. számában felhozott, s melyeknek ugyan ennek a szaklápnak 1873. évi 4. számában dr. Dietrich Ignácz is kifeje-

érvénye tehát megszűnvén, a felfolyamodásra nézve a telekkönyvi rendtartás 145. §-a ismét hatályba lépett, mely szerint két egybehangzó végzés ellen további felfolyamodásnak helye nincs.[1]

Nem tesz különbséget, hogy a másodbiróság ugyanazokból az indokokból hagyta-e helyben az első birósági határozatot, vagy más indokokból; vagy hogy az első biróság indokait helyt nem állóknak mondotta ki, és annak végzését más indokokból, de mégis helybenhagyta;[2] valamint áll a szabály abban az esetben is, a mikor a telekk. rendelet szerint megengedett tárgyalás tartatván, a fél az ellen kíván orvoslást szerezni, hogy az alsóbb biróságok egybehangzóan a tárgyalási költségeket meg nem itélték.[3]

A felfolyamodás elintézése után a telekkönyvi hatóság hivatalból következőket tartozik rendelni:

a) Ha a telekkönyi hatóság által megtagadott bekeblezés vagy előjegyzés elleni felfolyamodás elutasíttatott, a tagadó végzés nyilvánkönyvi feljegyzése kitörlendő.

b) Ha a telekkönyvi hatóság által megtagadott bekeblezés vagy előjegyzés megengedtetik, úgy az tüstént teljesítendő.[4] Ha pedig azon végzés,

zést adott. Legyen azonban a dolog bármiként is, annyi tény, hogy biróságaink a fentebbi miniszteri rendeletet elfogadták, s azt következetesen alkalmazzák; sőt hogy későbbi törvények is abból, mint törvényes alapból kiindúlnak.

[1] C. 1869. évi 6150. és 1870. évi 244. sz. Herczegh gyüjteményében 16. és 17. sz. V. ö. szerző értekezését a «Jogt. Közl.» 1870. évi 46. számában.

[2] Annál szükségesebb ezt külön is felemlíteni, mert e kérdés igen tekintélyes jogászaink között vita tárgyát képezte. A kérdést dr. Brode Lipot vetette fel az 1872. évi «Themis» 54. számában. A kérdés lényege az volt, hogy oly esetben, midőn a másodbiróság az első biróság határozatától eltérő, sőt az abban felhozott indokok helyességét is megczáfoló indokok alapján hagyja helyben az első biróság végzését, van-e további felfolyamodásnak helye? Dr. Schnierer Gyula a kérdésre vonatkozólag abban a nézetben van, hogy miután a másodbiróság az első biróság indokait nem találta helyeseknek, s mégis oly más okot talált, mely miatt a kérvény viszautasítandó, e kérdésben először határozott; e tekintetben tehát egybehangzó határozatról szólani sem lehet, és ennélfogva, valamint azért is, hogy a most legelőször fölmerült nehézség iránt nem egy, de két biróság határozhasson, a további felfolyamodás meg nem tagadható (l. Vélemény a dr. Bróde által közlött telekkönyvi jogeset iránt 1873. évi «Themis» 1. számában). Ámde, mint e véleményre helyesen megjegyezte dr. Missner Ignácz (ugyanazon lap 1873. évi 3. számában), ez a következtetés csak színleg szól Schnierer állítása mellett; mert az az indok, a melyet a másodbiróság felhozott, tényleg megvolt már az elsőbirósági végzés hozatalakor, habár a telekkönyvi hatóság fel nem említette; a kir. itélőtábla tehát az első birósági végzés hozatalakor megvolt indokból hozta meg az ő végzését. De ettől el is tekintve, általános szabály az, hogy csak a határozat rendelkező része, nem az indokok ellen van helye felebbvitelnek, és minden törvény, a mely a felebbvitelt kizárja, csakis a határozat rendelkező részére reflektál; az indokok közönbösök annál inkább, mert közvetlen jogkövetkezmény czak a határozat rendelkező részéből származik, a mennyiben a végrehajtás csak is ennek foganatosítására terjed ki, legyen az peres vagy peren kívüli ügy.

[3] C. 1873. évi 9828. sz. (Dvtár r. f. X. 325. sz.)

[4] «Ha az első biróságilag megtagadott tkvi bejegyzés felsőbb biróságilag

melylyel az első biróság által a bekeblezés vagy előjegyzés megengedtetett, a másodbiróság által megváltoztattatott: a folyamodás elintézésének jogereje bevárandó.

c) Ha a harmadbiróság a felfolyamodást, mely a másodbiróság által megengedett bekeblezés vagy előjegyzés ellen történt, elutasította, úgy a telekkönyvbe semmit sem kell tovább bejegyezni. Ugyanaz történik akkor is, ha a telekkönyvi hatóság végzése, melylyel valamely bekeblezés vagy előjegyzés megengedtetett, a harmadbiróság által helybenhagyatik.

Ha a telekkönyvi hatóság a kérelmet megtagadta, a másodbiróság ellenben a bekeblezést vagy előjegyzést megengedte, s ha a harmadbiróság által a telekkönyvi hatóság végzése helybenhagyatik, úgy mind a tagadó végzés feljegyzése, mind pedig a másodbiróság által megengedett bekeblezés vagy előjegyzés kitörlendő.[1]

Ha végre maga a harmadbiróság által valamely bekeblezés vagy előjegyzés megengedtetett, úgy az is teljesítendő. (146. §.)

Ha az elsőbiróság végzése, mely által valamely bekeblezés vagy előjegyzés megtagadtatott, a felfolyamodás használásának elmaradása által jogerejűvé vált, a megtagadott kérelem feljegyzése a telekkönyvből kitörlendő. (147. §.)

HARMADIK FEJEZET.

Ügyvitel a telekkönyv-irodában.

1. §. Az iktatókönyv vezetése.

A telekkönyvi iroda iktatókönyve a birói ügyviteli szabályokban foglalt utasítás szerint vezetendő.[2]

A telekkönyvi iktató teendőit a telekkönyvvezetők vagy segéd telekkönyvvezetők, illetve telekkönyvi irnokok végzik.[3]

A telekkönyvi iktatókönyv naponként a délutáni hivatalos órák végeztével záratik be.

Az iktatókönyvet a törvényszéknél az elnök, járásbiróságnál a járásbiró vagy ezek helyettese, mind az íveken külön-külön, mind az utolsó számnál aláírják.[4]

megengedtetik, az ez utóbbi végzés folytán eszközlendő bejegyzést a felsőbb biróság végzésére hivatkozással kell teljesíteni.» (C. 1877. évi 2773. sz. Dtár r. f. XVIII. 36. sz.)

[1] «Midőn a tulajdonjog bekeblezését rendelő végzés felsőbb biróságilag megváltoztatik, az ezen tulajdonjogra szerzett zálogjog kitörlendő abban az esetben is, ha az, hogy a tulajdonjog bekeblezése ellen felfolyamodás adatott be, feljegyeztetni elmulasztatott. (C. 1871. évi 285. sz. Dvtár r. f. VII. 115. sz.)

[2] Lásd erre nézve az 1891. évi b. ü. szab. 106—129. §-ait.

[3] Függelék a birói ügyviteli szabályokhoz I. 6. §.

[4] U. o. 2. §.

A telekk. rend. 157—160. §-ainak a «Napló»-ra s ennek vezetésére vonatkozó intézkedéseit általában és a következő §-oknak a napló vezetésével kapcsolatos rendelkezéseit is az 1880: XLVI. t.-cz. 4. §-a hatályon kívül helyezte.

2. §. A kérvény iktató számának feljegyzése (széljegyzés) s a telekkönyvi állás megvizsgálása (szemle).

Mihelyt a telekkönyvvezető a neki minden délelőtt és délután átadott telekkönyvi ügydarabokat kézhez vette, mindenik telekkönyvi ügydarabnak, melylyel valamely telekkönyvi bejegyzés kéretik, iktató számát azon telekkönyvi betétben, s annak azon lapján, hol a bejegyzésnek történnie kell, szélén rajzónnal írja fel, s ezen számot annak utána, ha az illető bejegyzés megtörtént, húzza keresztűl.

Ha a fönebbi módon ugyanazon helyre több telekkönyvi ügydarabok irattak fel, s ha valamely később felírt telekkönyvi ügydarab folytán a telekkönyvirodának valamely nyilvánkönyvi bejegyzés meghagyatnék: a telekkönyvvezető köteles a biróság főnökének tüstént feljelenteni, hogy még valamely korábban benyújtott telekkönyvi ügydarab vár az elintézésre.

A széljegyzet megtételekor a telekkönyvvezető köteles a kérvényben előadott körülményeket a telekkönyvi betét tartalmával összehasonlítani, és megvizsgálni, vajjon a szerint nem forog-e fen valami aggály a kért nyilvánkönyvi bejegyzés ellen.

Ha nyilvánkönyvi aggályok fordulnak elő, azaz ha a kérvényben foglalt előadások a telekkönyv állásával meg nem egyeznek, vagy ha valamely kitörlendő követelés terhelve van stb., ezen aggályok egy külön lapon előadandók, s ezen lap (a szemlei lelet) a telekkönyvi ügydarabhoz melléklendő.

Ha pedig aggályok nem forognak fen, úgy a kérvény hátára következő megjegyzés teendő: «Aggály nincs». (161. §.)[1]

A telekkönyvi széljegyzet két irányban bír kiváló fontossággal:

a) figyelmezteti a birót és a telekkönyvvezetőt arra, hogy mily beadványok vonatkoznak az illető telekjegyzőkönyvre; a minek következtében az elintézésben és a bevezetésben a kellő sorrendet meg lehet tartani. És ez feltétlenűl szükséges, mert sokszor a későbbi beadvány sorsa a korábbiétól függ, pl. ha 1. sz. alatt tulajdonjog, 2. sz. alatt az új tulajdonos ellen jelzálogjog bejegyzését kérik ugyanarra az ingatlanra, a jelzálogjog bejegyzése attól fog függni, hogy a tulajdonjog bejegyzése elrendeltetik-e vagy sem?

b) A széljegyzet a telekkönyv megtekintése alkalmával figyelmezteti azt, a kinek érdekében van, hogy a telekkönyvi jószágtestre vonatkozólag van még egy vagy több elintézetlen beadvány vagy be nem vezetett végzés;

[1] Szemlei leletre nincs szükség ott, hol a fennálló ügykezelés szerint a telekjegyzőkönyvek a birónak kiadatnak.

és így módot nyújt a helyzetet tisztán látni úgy, mint az azon a napon áll, a melyen valaki a telekkönyvet megtekinti.

Épen azért tehát, mert e széljegyzetek ily nagy fontossággal bírnak és elmulasztásuk igen nagy zavart és károkat okozhat, nem ajánlható eléggé az azok teljesítése körüli pontosság.[1] A telekkönyvvezető kötelességében áll a széljegyzetek pontos vezetését ellenőrizni s az e végből szükséges intézkedéseket megtenni.

A széljegyzést — e fontossága daczára — a telekk. rendelet értelmében a telekkönyvvezető ügyviteli cselekményként, birói külön utasítás nélkül teljesíti és köteles teljesíteni. A széljegyzés teljesítés nem birói határozatnak és meghagyásnak, hanem a telekk. rendelet ügyviteli szabályának az eredménye. Épen ily cselekmény a széljegyzet «keresztül húzása», törlése is. Ezért határozottan hibás némely telekkönyvi hatóságnak az az eljárása, mely szerint a széljegyzetek törlését végzésileg rendeli el, és az illető telekjegyzőkönyvben külön bevezetésben (!) foganatosíttatja. A széljegyzés nem birósági meghagyásra és nem bejegyzésként kerül a telekkönyvbe. A kitörlésnek sem szabad ily úton bekövetkeznie. Az ellenkező eljárás mellett a széljegyzet olyannak tünik fel, a mely jogváltoztató telekkönyvi bejegyzés hatályával bír.

3. §. A nyilvánkönyvi bejegyzések teljesítése.

Minden nyilvánkönyvi bejegyzés a tulajdoni és teherlap második rovatában oly módon teljesítendő, hogy az első vonalban a telekkönyvi ügydarab praesentatuma (Pr.) az iktatói számmal (N. E.) — Numerus Exhibiti — kitétessék,[2] s az alá az, a minek a bejegyzését a biró megengedte,

[1] Kérdés, hogy ha a széljegyzést mégis elmulasztották, és ez által a telekkönyvben bizó fél hátrányt szenved, ki viselje ennek közvetlen következményeit. Erre vonatkozólag igen érdekes esetet közöl a Jogt. Közl. (1876. évi 31. számában). *A.* beadta kérvényét, a melyben bizonyos telekkönyvi bejegyzést kér a maga részére. *A.* beadványának széljegyzése tévedésből elmaradt. Utána *B.* adott be egy bejegyzési kérvényt, a melynek hely adatván, *A.*-nak a dolog tudomására jut és előbb beadott kérvénye alapján elsőbbségét megállapíttatni kéri, míg *B.* a nyilvánkönyv hitelére utal, a melyben való bizalomban járt el és így reá ebből joghátrány nem származhat. A bécsi legf. itélőszék, mely előtt ez az ügy felmerült, *A.* elsőbbségét állapította meg annál az oknál fogva, mert a telekkönyvi rendelet szerint a telekkönyvi beadványok rangsorozatát egyedül a beadás időpontja határozza meg, mely szabályon a széljegyzés elmulasztása, mint csupán kezelési hiba nem változtat. És ez a döntés helyes. A széljegyzés még nem telekkönyvi bevezetés, csak kezelési, csak nyilvántartási cselekmény, a melynek elmulasztása szolgálhat ugyan a mulasztó hivatalnok ellen kártérítési kereset alapjául, de e miatt a törvény értelmében megszerzett elsőbbségtől senki el nem eshetik. — Hogy a széljegyzés még nem telekkönyvi bevezetés, ezt kijelentette a Curia is, mondván, hogy «a telekkönyvi széljegyzés kitörlési per tárgyát nem képezheti.» (1871. évi 10329. sz. Dvtár r. f. V. 28. sz.)

[2] Præsentatum = a beadás napja. A bejegyzés bevezetése tényleg ez: «Erk. 1893. évi ápril hó 11-én. 3687. sz.»

teljesen és szóról szóra könnyen olvashatólag és lehető helykiméléssel leirassék, s a lapoldal minden rovatain keresztül tintával huzandó vonallal berekesztessék. A bejegyezvényeknek oly sűrűn kell egymás mellé iratniok, hogy közökbe semmi ne szurathassék. (162. §.)

Minden bejegyezvényhez az első rovatban a sorszám (S. sz.) iktatandó, mely úgy a tulajdoni, mint a teherlapon 1-en kezdendő és arithmetikai sorrendben folytatandó.

Ha valamely sorszám átugortatott volna, az ilyes elvétés a lapoldal végén a telekkönyvi hatóság előljárójának aláírásával megjegyzendő.

Ha valamely sorszám többszörösen iratott volna be, az ilyes elvétés törtszámok, p. o. $^6/_1$, $^6/_2$ hozzámelléklése által hozandó helyre.

Ha egy telekkönyvi kérvény folytán, tehát egy iktatói szám alatt több önálló telekkönyvi cselekvények, p. o. valamely jog szerzése és kitörlése; vagy több jogok, melyek közül mindegyik ismét átruházás, terhelés vagy megszüntetés tárgyát képezi, p. o. több tulajdontársak tulajdoni részekkel, vagy több engedményesek valamely jelzálogi tőkéből őket illető részösszegekkel stb. jegyeztetnek be: ennek elkülönített szakaszokban kell történnie, melyek közül mindegyik sorszámmal jelölendő meg. (163. §.)

A sorszámok a nyilvánkönyvi sorrendre nézve nem bírnak döntő erővel, minthogy az csupán a nyilvánkönyvi kérvény korábbi iktatói száma által határoztatik meg. (61. §.)

A sorszámok főkép azon összefüggés kijelölésére szolgálnak, melyben a bejegyezvények egymás között állanak, ennélfogva a valamely előbbi bejegyezvényre vonatkozó későbbi bejegyezvény sorszáma, az előbbi bejegyezvény utolsó, vagyis jegyzeti rovatában, a későbbi bejegyezvény természetét kijelölő vezérszóval, pl. engedmény 20., kitörlés 36. stb. kiteendő. (164. §.)

Ha több bejegyezvények azért állanak egyenlő rangsorozatban, mivel az e tárgybani telekkönyvi kérvények egyidejüleg nyujtattak be, ezen körülmény ezen bejegyezvények mindegyike alatt következő megjegyzéssel, p. o.:

Egyidejüleg N. E. 20 és 21-el,
« « « 19 és 21-el,
« « « 19 és 20-al,[1]

kiteendő.

Ha valamely a tulajdoni lapban létező bejegyezvény valamely a teherlapon létező bejegyezvénynyel a fönelőadott okból egyenlő rangsorozatban áll, úgy egyszersmind a bejegyezvény lapjára és sorszámára kell hivatkozni, például:

Egyidejüleg N. E. 20-al; lásd C. 4.
Egyidejüleg N. E. 19-el; lásd B. 8. (165. §.)

Ha valamely bejegyezvény tárgyát számszerű összegek képezik, úgy a

[1] «Egyidejüleg 20. és 21. számmal» stb.

számok betüvel irandók, p. o. két harmadrész, négyszáz forint. A krajczárok számai s a fekvőségek átvételi árai és becsértékei (52. §. g) csak számokkal teendők ki. (166. §.)

A teherlapon a jegyzeti rovat előtt, körülbelül egy félhüvelyknyi távolságban egy vonal huzandó le, mi által új rovat képeztetik.

Ezen rovatban azon követelések pénzösszegei, melyek közvetlenül a telekkönyvi testen feküsznek, s melyeknek egyszeri lefizetése által a terhelés megszűnik, számokkal irandók be, azaz kivetendők.

Ha a telekkönyvi jószágtest közvetlen terhelése pénzösszegből ugyan, mely azonban ismételve előfordoló határidőkben fizetendő, p. o. évi járadékokból áll, vagy ha az pénzösszegből nem áll, úgy csak az általános terhelési jel « « vetendő ki. (167. §.)

A bevezetésre nézve különös szabályok vannak:

a) Az urbéri váltságra a földhitelintézettől felveendő kölcsönök tekintetében.

Hogy ugyanis az urbéri s ezzel rokonviszonyokból eredett, a fennálló szabályok értelmében a megváltás tárgyát képező szolgálmányok és kötelezettségeknek a mezei földipar érdekében sürgősen igényelt végleges megszüntetése minél inkább gyorsíttassék, s hogy az esetben, ha a váltságkötelezettek e czélra a magyar földhitelintézettől egyetemleges lekötelezés mellett kölcsönt szerezni óhajtanának, birtokállapotuk telekkönyvi kimutatását a fennálló telekkönyvi szabályok változatlan épségben tartása mellett lehető egyszerűséggel eszközölhessék; a telekkönyvek e részbeni vezetésére nézve következő kezelési módozatok állapíttattak meg:

1. Az ugyanazon községbeli váltságkötelezettek kérelmére ezeknek azon birtokrészleteikről, melyeket a megváltási kölcsöntőke biztosításául a magyar földhitelintézet részére egyetemleges jelzálogként kijelöltek, vagy kijelölni óhajtanak, az eddigi telekkönyveken kívül még egy folyószámokkal ellátandó külön nyilvántartási kimutatás lészen készítendő s annak hivatalos másolata a felek kérelmére bármikor kiadandó.

2. A kimutatás teherlapján a korábbi terhek kivonatos feljegyzésén kívül csak a magyar földhitelintézet követelése leend a netán későbbi változásokkal kitüntetendő. Ily változásoknak különösen azon esetek tekintendők, midőn a váltságköteles társulat egyes tagjai a földhitelintézet irányában vállalt kötelezettségük alól felmentetnek, s ennek folytán birtokrészleteik a nyilvántartási lapon kitörültetnek, vagy midőn a társulat a jelzálog egyes részletei helyett másokat helyettesít.

3. A társulat tagjainak egyes telekkönyveik továbbá is a fennálló telekkönyvi rendeletek értelmében kezelendők, azonban a nyilvántartási ív teherlapján a magyar földhitelintézet részére történt bekeblezések az egyes telekkönyvek teherlapjain is rövid kivonatban s hivatkozólag feltüntetendők.

4. Ha időközben egyik vagy másik részletekre nézve örökösödés,

vagy adás-vevés útján birtokváltozás történik, ez a nyilvántartási íven akként tüntettetik ki, hogy a zárjel között foglalt telekkönyvi szám keresztül vonatván, helyébe újabb zárjel közé azon telekkönyv száma iktattatik, melybe a kérdéses birtokrészlet örökösödés vagy adás-vevés következtében átkebeleztetett.

5. A nyilvántartási kimutatás a földhitelintézeti kölcsön teljes törlesztése után megszüntettetik.[1]

b) A szőlő-dézsma megváltása következtében származott bejegyzések tekintetében.

Az országos közvetítés igénybevétele esetén a váltságtőkék és járulékaik jelzálogi biztosítása és nyilvántartása végett minden község telekkönyvéhez egy megváltási teherlap kapcsoltatik, mely egyének és rovatok szerint körülményes kimutatását képezi az egyes lakosok különböző váltságtartozásainak. Ezen felül minden egyes tartozás minden szőlőbirtokra az illető telekjegyzőkönyvben a birtoklapra röviden bejegyzendő, mi által a tartozás jelzálogilag bekebelezettnek tekintetik, s mint ilyen minden eddigi bekeblezett követelést megelőz.[2]

Ily teherlap gyanánt a jogbiztosok által készített s a pénzügyminiszterium által a bíróságokkal közlött táblás előterjesztés használtatik fel, s ez ilyképen kezeltetik.[3]

E bejegyzések tekintetében még a következőket kell szem előtt tartani:

1. A szőlő-váltság-tartozás kimutatandó minden telekjegyzőkönyvben külön sorszám alatt egy telekkönyvi testként bevezetett szőlőbirtokra, akár egy, akár több helyrajzi számmal legyen is az jelölve.

2. A váltságtartozás több szőlőbirtokra nem egyetemleges jelzálogképen jegyzendő be, hanem oly esetben, midőn a közlött kimutatásban a váltság több külön sorszám alatt előforduló szőlőbirtokra nézve egy összegben állapíttatott meg, a jogbiztos köteles a váltságot minden egyes szőlőbirtokra, mely külön sorszám alatt van bevezetve, külön kiszámítani.

3. A telekkönyvi bejegyzés a birtoklapon eszközöltetik. A tulajdoni *(B)* lapon ennek bevezetése nem szükséges, és a foganatosítás csak a megváltási teherlap végén eszközlendő.

4. A váltságtartozással terhelt szőlő felosztása esetén, a rajta fekvő váltságtartozásnak aránylagos felosztása csak az illető pénzügyi hatóság engedélyével történhet.

5. Ha valamely szőlőbirtok más telekkönyvbe vezettetik át, ez a nyilvántartási teherlapon is kitüntetendő.[4]

[1] 1864. julius 10-én kelt kanczelláriai rendelet.
[2] 1868. évi XXIX. törvényczikk 9. §.
[3] 1870. szeptember 15-én 16868. sz. a. kelt igazságügyminiszteri rendelet. (Rendeletek tára 1870. évi folyam 303. lap).
[4] 1870. jun. 22-én 7925. sz. a. kelt igazságügyminiszteri rendelet. (Rendeletek tára 1870. évi folyam 242. lap.)

Azon váltságszerződések, melyek a szőlők iránt eddigelé keletkeztek, ha különben a jogérvényesség kellékével bírnak, lényegökre és a váltságtartozás összegére nézve a törvény által érintetlenűl hagyatnak ugyan, de ha a volt földesúr és a váltságkötelezettek között megegyezés jő létre az iránt, hogy a már megállapított összegnek, vagy hátralevő részének törlesztésére nézve országos segélyt vegyenek igénybe, kívánságuk érvényesíthető.

Hasonló átváltozás eszközölhető azon változtatásokra nézve is, melyek nem egyezségen, hanem jogérvényes itéleten alapulnak.[1]

Oly esetben tehát, a mikor a tulajdonos és a dézsmakötelezettek között a dézsmaváltsági szerződés már e törvény hozatala előtt megköttetett, kétféle eset fordúlhat elő:

1. Az érdeklett felek az állam közvetítését igénybe veszik. Ebben az esetben a váltságtőke bejegyzése alkalmával ügyelni kell a telekkönyvi hatóságnak arra, hogy a váltságtőke be volt-e már előbb a telekkönyvbe jegyezve vagy sem; mert ha ily esetben a *C* lapon történt bekeblezés mellett az *A* lapon is ismételve bejegyeztetik a váltságösszeg, egy és ugyanazon összeg kétszer volna bejegyezve. A törvény 16. §-ának 2. pontja ily esetre azt rendeli, hogy a korábbi bejegyzés átalakítandó, mit másképen alig lehet értelmezni, mint hogy a telekkönyvi hatóság az állam javára eszközlendő jelzálogi bekeblezéssel egyidejüleg elrendelni köteles a volt földtulajdonos javára már bekebelezve volt zálogjog törlését is, a mi szabályszerűleg a *C* lapon foganatosítandó.

2. Ha az állam közvetítése nem vétetik igénybe, s a jogosúltat a dézsmakötelezettek magánkötvényekkel elégítik ki, a bekeblezés szintén elrendelendő, s ez mint földváltság után eső dologi teher szintén megelőz minden bekeblezett követelést; a bekeblezés azonban a *C* lapon történik, a teher minőségének s illetve annak pontos megjelölése mellett, hogy az más bekeblezett tartozások előtt elsőbbséggel bír.

Ha váltságkötelezett a birtokot terhelő összes tartozását törlesztette, a telekkönyvi hatóság a bejegyzett tartozást úgy a váltsági teherlapon, mint az egyes birtoklapon törülje, s a megváltott birtok mentességét a birtoklapon tüntesse ki.[2]

Azok a szőlőbirtokosok, kik váltságtartozásaikat már a törvény életbelépte előtt törlesztették, a mentesség díj- és illetékmentes bejegyzését azonnal kérhetik.

c) A mikor az úrbéri maradványföldek megvátása or-

[1] 1868. XXIX. törvényczikk 16. §.

[2] 1868: XXIX. törvényczikk 15. §. A tartozás teljes törlesztése folytán a kitörlés a telekkönyvben akképen foganatosítandó, hogy a végzés a tulajdon (*B*) lapon bevezettetik és a birtokban megjegyeztetik: «megváltott hegyvám vagy szőlőbirtok». 1870. junius 22-én 7925. sz. a. kelt igazságügyminiszteri rendelet. (Rendeletek tára 1870. évi folyam 242. lap.)

szágos közvetítéssel történik, a váltságtőkék és járulékaik jelzálogi biztosítása és nyilvántartása ugyanazon módon eszközlendő, a mint a szőlőbirtok után járó tartozások váltságára nézve az 1868 : XXIX. t.-cz. 9. és 10. §-aiban szabályoztatott.[1]

d) A magyar földhitelintézet által engedélyezett talajjavítási kölcsön telekkönyvi feltüntetése szintén az illető telekjegyzőkönyv vagy telekkönyvi betét *A* lapján történik.[2] Az erre vonatkozó elég bonyolódott eljárás részletei a telekkönyvi eljárás különös nemei között fognak előadatni.

e) A majorsági zsellérbirtokon levő szolgálmányok megváltásánál, országos közvetítés esetében a váltságtartozás telekkönyvi bejegyzése az e részben fennálló különös (tehát szintén a *b)* és *c)* pont alatt említett) szabályok szerint történik.[3]

f) A phylloxera által elpusztított szőlők felújítására adott kölcsönök tekintetében.

A kölcsönt adó pénzintézetnek a kötelezvény bemutatása mellett előterjesztett kérelmére az illető telekjegyzőkönyv vagy telekkönyvi betét birtoklapján a kérvény iktató száma alatt röviden bejegyzendő, hogy a helyrajzi szám szerint megjelölt szőlőbirtokot az 1896 : V. t.-cz. alapján a tőkeösszeg szerint kitett kölcsön terheli. A bejegyzést lehetőleg közvetlenül a terhelt birtokrészlet után, ha pedig ott erre elégséges tér nincsen, a kereszttel megjelölt birtokrészletek után, és ha itt sem lehet, a birtoklap végén kell teljesíteni.

Ha a szőlőbirtok egy vagy több birtokrészlettel egy telekkönyvi jószágtestet alkot, vagy ha a szőlőbirtok valamely telekkönyvi birtokrészletnek csak egy részét képezi, a bejegyzéssel egyidejüleg a szőlőbirtokot lejegyzés útján, a netaláni összes terhek egyetemleges átvitelével vagy ugyanabban a telekjegyzőkönyvben vagy telekkönyvi betétben, vagy egy újonnan nyitott telekjegyzőkönyvbe vagy betétbe kell átvinni. Ehhez a lejegyzéshez a nyilvánkönyvi hitelezők beleegyezése nem szükséges.[4]

4. §. Okiratgyűjtemény.

Minden telekkönyvi kérvények, a hozzájuk tartozó mellékletek odafűzésével, az iktatói számok sorrendje szerint, kemény boríték alatti nyalábokban a telekkönyvirodában elteendők.

Az elintézett folyamodványok, a vétbizonyítványok s valamely meghatározott telekkönyvi kérvényt illető minden egyéb irományok ehhez hozzá-

[1] 1871 : LIII. t.-cz. 92. §.
[2] 1891. évi 16386. számú igazságügym. rend. 7. §.
[3] 1896 : XXV. t.-cz. 35. §.
[4] 1896 : V. t.-cz. 12. §., 1897. évi 6758. számú igazságügym. rend. 4. pont. V. ö. telekk. rend. 56. §. *d)* pontjával.

fűzendők, vagy a hozzáfűzés lehetetlensége esetében, azzal keresztköteg alatt összekötendők s egy boritékívre feljegyzendők. (169. §.)

Az ugyanazon községbeli telekjegyzőkönyvekre vonatkozó okiratok külön csomagba foglalandók és félbeszakítás nélkül lajstromozandók.[1] Az ily csomó az illető község telekkönyvének számával jelöltetik meg, s ha egy csomó nem volna elégséges: a továbbiak betűkkel különböztetnek meg; minden ügydarab azonban külön irattári számmal lesz megjelölendő.

Az irattári jelzés akképen történik, hogy az irattári szám a csomó száma alá törtszámmal mindenik ügydarab hátára iratik, mint pl. X/450. Az irattári számozás mindenik csomónál elől kezdődik.[2]

5. §. A telekkönyvi betétek, az iktatókönyv és az okiratgyűjtemény nyilvánossága.

Mindenkinek szabadságában áll, a telekkönyvi betéteket, az iktatókönyvet és az okiratgyüjteményt az arra rendelt hivatalos órákban, melyek a telekkönyvirodábani kifüggesztvény által megjelölendők, megtekinteni.

Ezen megtekintésnek csak hivatalos személy jelenlétében szabad történnie, ki a feleknek egyszersmind a kivánt felvilágosításokat adni s a felett őrködni köteles, hogy a feltárt iratok és könyvek semmikép össze ne gyűressenek, meg ne rongáltassanak vagy el ne tisztátalaníttassanak.

Továbbá egy félnek sem engedendő meg, hogy azokból másolatokat készítsen, vagy hogy rövid jegyzetek felirásánál tintát használjon. (170. §.)

6. §. A telekkönyvi kivonatok és okiratmásolatok kiadása.

Mindenkinek szabadságában áll, telekkönyvi kivonatok s egyszerű vagy láttamozott okiratmásolatok kiadásat kívánnia. (171. §.)

a) Telekkönyvi kivonatok. A telekkönyvről hatóság és felek kivánatára következő hivatalos másolatok adhatók: 1. teljes másolat, mely az egész telekjegyzőkönyvet, 2. kivonatos másolat, mely a fennálló tételeket szószerint, a megszünt tételeket csak jelezve,[3] 3. részleges másolat, mely a

[1] E szabály alkalmazásától némely telekkönyvi hatóság még most is idegenkedik, és a telekkönyvi ügyek irattározását cumulative eszközli, tekintet nélkül arra, hogy az ügyek melyik községnek a telekkönyvét érintik. Pedig az érintett szabálynak gyakorlati nagy fontossága van az esetben, midőn az igazságügyminiszter valamely járásbiróságot telekkönyvi hatósággal felruház. Ilyenkor ama szabály ignorálása mellett alig lehetséges az új telekkönyvi hatóságnak átadni az okirat-gyüjteménynek azt a részét, a mely a már most ennek a hatóságnak intézkedése alá eső telekkönyvekre vonatkozik; a mi aztán az ügyek elintézését hátráltató át- és visszaírásokra, küldözgetésekre s ügykezelési nehézségekre szolgáltat alkalmat.

[2] Lásd Függelék a birói ügyviteli szabályokhoz 3. §.

[3] Például: ha *C.* 4. 5. 6. alatt utóbb törlött jelzálogi bekeblezések, *C.* 12. és 13. alatt pedig a törlések fordúlnak elő, a másolatban az lesz beirandó «*C.* 4. 5. 6. törlött tételek» és «*C.* 12. 13. törlések».

telekjegyzőkönyvnek csak egyes lapjait tünteti fel, és pedig vagy teljesen, vagy a 2. pontnak megfelelő kivonatban.[1]

A telekkönyvi kivonatnak a betét nyilvánkönyvi állását azon nap bezártáig kell tartalmaznia, a melyen kiadatik, egyszersmind minden addig beérkezett ugyanazon betétet tárgyazó s még el nem intézett kérvények a telekkönyvi kivonat végén az iktató számok sora szerint, a mint azok a betétben rajzónnal feljegyezvék (161. §.) s az iktató könyvből látható tartalom rövid előadásával, azon hozzáadással jelölendők meg, hogy azok még el nem intézvék.

A telekkönyvi kivonat a hivatal pecsétével s a telekkönyvvezető aláírásával látandó el, ki annak helyes és teljes voltáért kezeskedni tartozik. (172. §.)

Minden telekkönyvi kivonathoz, ha kivántatik, a megelőző §-ban meghatározott alakban annak folytatása vagy azon elismervény csatolandó, hogy az e részbeni telekkönyvi betétben további bejegyzés nem történt, sem arra vonatkozó további kérvény be nem érkezett. (173. §.)

b) Okiratmásolatok. Az okiratgyűjteményben előforduló minden telekkönyvi ügydarabokból, azok mellékleteiből s az azokhoz tartozó irományokból, p. o. vétbizonyítványokból, a felek vagy hatóságok kivánatára egyszerű, vagy láttamozott másolatok adandók ki. (174. §.)

c) A telekkönyvi kivonatok és okiratmásolatok megrendelésa és kiszolgáltatása. A telekkönyvi kivonatok és okiratmásolatok megrendeltetésök idősora szerint adandók ki.

A megrendelésekről, melyek szóval történhetnek, lajstrom vezetendő, melyben minden megrendelt kiadás minden évi január 1-től kezdődő folyó szám alatt bejegyzendő, s a megrendelés napja, a megrendelő, a tárgy s a benyujtott bélyegjegyek száma és neme kijelölendő.[2]

A megrendelőnek, ha kivánja, megrendelési bizonyítvány adandó, s nekie, ha ő valamely hivatalos személy előtt ismeretes, vagy a megrendelési bizonyítvány bemutatójának, a kiadott okirat, a fel nem használt bélyegjegyek visszaszolgáltatása, s az átvételnek a megrendelési lajstrombai elismerése mellett kiszolgáltatandó.

A lajstromba a felek vagy hatóságoktól beérkező írásbeli megrendelések is bejegyzendők, s a mellett kijelölendő azon nap, melyen a kiadott okiratok hozzájuk elküldettek. (175. §.)

Telekkönyvi rendtartásunk tehát a telekkönyveket, sőt az okiratgyűjteményt is teljes nyilvánosságban tartja. Szabadságában áll mindenkinek azokat megtekinteni, sőt azok másolatát is venni, a nélkül, hogy személyére vagy czéljára nézve magát igazolnia kellene.

[1] 1880: XLVI. t.-cz. 6. §. Ezzel a telekk. rend. 172. §-ának 1. bekezdése hatályon kívül van helyezve.

[2] De megjelölendő az 1880: XLVI. t.-cz. 6. §-a következtében az is, vajjon a megrendelés teljes, kivonatos vagy részleges telekkönyvi másolatra történt-e?

ÖTÖDIK RÉSZ.

A telekkönyvi betétek szerkesztése.

ELSŐ FEJEZET.

Általános határozatok.

A telekkönyvi betétek szerkesztésére vonatkozó jogszabályok történeti fejlődését a jelen munka Bevezetésének 9. §-ában ecseteltük már és ugyanott röviden összefoglaltuk az 1886 : XXIX., az 1889 : XXXVIII., az 1891 : XVI. és az 1900 : XV. t.-czikkek jellemzését és ezeknek egymáshoz való viszonyát. Mielőtt a most idézett törvényeknek a betétszerkesztési eljárást tárgyazó rendelkezéseit közölnők, megjegyezzük, hogy azok nem az egyes törvényczikkek szerint, hanem az 1886: XXIX. t.-czikk hatályban levő részeinek alapul vétele mellett és a másik három törvény novellaris természetének figyelembe vételével úgy vannak egybeállítva, hogy a betétszerkesztés rendszerének összefüggő és tiszta képét nyújtsák.

Valamint megjegyezzük, hogy az 1893. évi 19665. sz. a. kiadott új betétszerkesztési utasítás, mint e munka szűk keretébe be nem illeszthető terjedelmes igazságügyminiszteri rendelet közlésétől, sőt kimerítőbb ismertetésétől is el kell tekintenünk.[1]

[1] A törvények alapjáúl szolgált javaslatok a tárgy fontosságához mérten, elég terjedelmes és alapos irodalmi tárgyalást idéztek elő. Az ide vonatkozó értekezések közül — eltekintve az 1885. január 19-én kelt javaslat indokolásától és az igazságügyi bizottság 1886. ápril 7-éről kelt jelentésétől — csak a következők legyenek említve: Káplány Géza, «Hiteltelekkönyveinkről» (Jogt. Közl. 1883. évi 6. s köv. sz.), «Telekkönyvi reformok» (a Magyar Jogászegylet Közleményei»-nek XXII. füzetében) és «Észrevételek Teleszky Istvánnak a telekkönyvi törvényjavaslatra vonatkozólag szerkesztett módosítványaira» (Jogt. Közl. 1886. évi 3. sz.); Stehlo Kornél: ugyanily czímű értekezése (Jogt. Közl. 1886. évi 1. sz.); dr. Wagner Géza: «Észrevételek a telekkönyvi törvényjavaslatra» (Jogt. Közl. 1885. évi 14. sz.); Tóth Gáspár: «Telekkönyvi ügyek» (Jogt. Közl. 1885. évi 15. sz.); Ternovszky Béla: «A telekkönyvi törvényjavaslathoz» (Jogt. Közl. 1885. évi 51. sz.); Simon Endre: «A telekkönyvi törvényjavaslat» (Jogt. Közl. 1885. évi 20. s köv. sz.;

1. §. A telekkönyvi betétek lényege. A betétek egyes lapjainak tartalma.

Az 1855. évi deczember 15-én és az 1870. évi február 5-én kelt telekkönyvi rendeletek szerint vezetett telekjegyzőkönyvekből a jelen törvény értelmében, telekkönyvi betétek szerkesztendők. (1886 : XXIX. 1. §.)

A betétek községenként 1-től kezdve folyószámmal jelöltetnek meg és az összes betétek a község telekkönyvét képezik.

Minden ingatlan annak a községnek telekkönyvi betéteibe veendő fel, a mely a községhez az ingatlan közigazgatási beosztás szerint tartozik. (1886 : XXIX. 2. §.)[1]

Azon esetben, ha valamely önálló pusztai birtok vagy más önálló terület a kataszteri munkálatokban önállóan s az illető község területén fekvő többi ingatlanoktól elkülönítve vétetett fel: az önálló kataszteri felvétel tárgyát képező ezen területekről 1-től kezdve folyószámokkal megjelölt külön telekkönyvi betétek szerkesztendők.

Az ily módon elkülönítve szerkesztett telekkönyvi betétekben az illető terület önálló elnevezésén kivül azon község is kitüntetendő, a melyhez az illető terület közigazgatásilag csatolva van.

Ha a kataszteri munkálatokban két vagy több község területén fekvő ingatlanok együtt vannak felvéve: az igazságügyminiszter, a mennyiben a kataszteri munkálatok előzetes elkülönítésének keresztülvitelét czélszerűbbnek nem találná, — kivételesen a két vagy több község betéteinek egy telekkönyvben való egyesítését rendelheti el. A telekkönyvi betétek ezen esetben a két község összefoglalt elnevezésével látandók el. (1889 : XXXVIII. 2. §.)

Mindenik betét *A)* birtoklási, *B)* tulajdoni és *C)* teherlapból áll.

Az *A)* lap, melybe az illető telekkönyvi jószágtestnek a telekjegyzőkönyvben kitüntetett jogi természete is bejegyzendő, hat rovatból áll:

Az 1-ső rovat tartalmazza a részleteknek folyó (sor) számait 1-től kezdve;

a 2-ik a részleteknek az új földadókönyvben foglalt helyrajzi számait;

«Telekkönyveknek kataszteri adatokkal kiegészítése» (Jogt. Közl. 1883. évi 20. sz.) és «Telekkönyvi törvényjavaslat» (Jogt. Közl. 1886. évi 4. sz.); dr. Csillagh Gyula: «Nézetek a telekkönyvi reformról» (a Magyar Jogászegylet. Közleményei-nek XXIV. füzetében); Teleszki István: «A telekkönyvekre vonatkozó javaslat az igazságügyi bizottságban» (Jogt. Közl. 1885. évi 52. sz.): dr. Imling Konrád: «Új telekkönyvek szerkesztése» (Jogt. Közl. 1883. évi 4. sz.); «Észrevételek a telekkönyvi törvényjavaslatra» (Jogt. Közl. 1885. évi 10. s köv. számai) és «Telekkönyvi reformok» (a Magyar Jogászegylet Közleményeinek XXV. füzetében); végre Osváth Imré-nek és dr. Baross Gyulá-nak, valamint a betétszerkesztéssel gyakorlatilag foglalkozó több bírónak részint a telekkönyvi szakközlönyökben, részint a «Jogi Szemlé»-ben megjelent becses közleményei.

[1] Az eljárást, mely szerint az ingatlanok a végett, hogy ennek a szabálynak elégtétessék, az egyik község telekkönyvéből más község telekkönyvébe átvitetnek, az alább közölt igazságügyminiszteri rendelet szabályozza.

a 3-ik a részleteknek a földadókataszteri munkálatokban kitett művelési águk és helyi fekvésük szerint tüzetes megjelölését.

Ugyanezen rovatba jegyzendők be a szőlő- és maradvány- vagy irtvány-földváltsági, valamint az ezekhez hasonló egyéb terhek.[1]

A 4-ik rovatba irandó a kataszteri felmérés alapján a térfogat;

az 5-dikbe a kataszteri tiszta jövedelme, összege, és

a 6-dikba a megjegyzések.

A *B)* és *C)* lapok olyan rovatokból állanak, mint a telekjegyzőkönyvi hason lapok. (1886: XXIX. 3. §.)[2]

A betétekbe a megfelelő telekjegyzőkönyvekből csakis azok a tételek jegyeztetnek be, a melyek a betétek szerbesztése alkalmával a telekjegyzőkönyvekben foglalt bevezetések szerint még fennállanak. (1886: XXIX. 4. §.)[3]

Az egy személy kizárólagos tulajdonát, vagy több személy azonos arányú közös tulajdonát képező jószágtestek, ha ugyanazon község több telekjegyzőkönyvébe vannak felvéve és ha az egyes jószágtestek jogi természete vagy a *C)* lapbeli bejegyzések különbözősége azt nem akadályozza: a jogosultak kivánságára egy jószágtestté egyesítve vétetnek fel és a vonatkozó telekjegyzőkönyvekbe bejegyzett terhek a jószágtestet tartalmazó betét *C)* lapjára jegyeztetnek be.

Ha az egyesítést a jószágtestek jogi természete vagy a *C)* lapbeli bejegyzések különbözősége akadályozza, ugyszintén, ha ily akadály fenn nem forog ugyan, de a tulajdonos vagy tulajdonostársak az egyesítést nem kivánják: a több telekjegyzőkönyvben foglalt jószágtestek a szabályszerű megjelölésekkel (I., II., illetőleg +) külön jószágtestekként egy betétbe vehetők fel, ha az egyes jószágtestek különböző zálogjogokkal vagy épen nincsenek vagy csak oly kisebb számban vannak terhelve, hogy a különböző zálogjogok bejegyzésének daczára a betét teherlapja nem válik nehezen áttekinthetővé.

Ha az egy betétbe felvett több jószágtest *C)* lapbeli bejegyzésekkel terhelve van, ezek a terhelt egyes jószágtestek vagy részletek pontos megjelölésével jegyzendők be. (1891: XVI. 2. §.)[4]

Abban a községben a melyben a tagosítás vagy úrbéri rendezés be-

[1] Ezek a váltságösszegek az 1868: XXIX. t.-cz. 9. és 10. és az 1871: LIII. t.-cz. 19. §-a szerint a megváltott földet a zálogjogi bejegyzés nélkül is terhelik.

[2] A betétek *A.* lapján a telekjegyzőkönyvekkel összehasonlítva csupán az 5. rovat új. A kataszteri térfogat a tiszta jövedelem valóságaért a telekkönyv nem kezeskedik ugyan, de a hitelt kereső közönség amaz adatoknak eddigi fáradságos összegyűjtésétől fel van mentve.

[3] Lsd a telekk. rend. 45. és az 1880: XLVI. t.-cz. 5. §-át.

[4] E szerint a telekkönyvi betétekben is a személyi lapok (Personalfolien) elve érvényesül. Több jószágtest egyesítésének akadályai a tkvi jószágtesteknek a telekk. rend. 55—58. §-aiban meghatározott jogi természetén alapúlnak.

fejeztetett, de a telekkönyv a betétek szerkesztéseig még át nem alakíttatott (1869. évi ápril 8-án kelt igazságügyminiszteri rendelet), ezen munkálat a betétek szerkesztésével együttesen teljesítendő, és az *A)* lapra a régi helyébe az új birtok jegyzendő be. (1886: XXIX. 6. §.)

Ha a telekkönyvbe külön helyrajzi számok alatt több részletenkint bejegyzett ingatlan a tagosítás következtében vagy a kataszteri munkálatban egy területté egyesíttetett és az előbbi egyes részletekre vagy egy oly részletnek egyes tulajdonos-társat illető jutalékára nyilvánkönyvi jog van a telekjegyzőkönyvben bejegyezve: a bejegyzésre vonatkozó iratok, továbbá a helyszinelési, a kataszteri és esetleg a tagosítási térképek, valamint a kiosztási földkönyv segedelmével és a nyilvánkönyvileg érdekelt felek meghallgatásával kipuhatolandó, hogy a nyilvánkönyvi joggal terhelt részletnek az egyesített területből minő terület felel meg és hol jelölendő ki.

Az elért eredményhez képest az egyesített terület a nyilvánkönyvi bejegyzésnek megfelelően részletekre osztatik fel; a felosztást magában foglaló térvázrajz hivatalból elkészíttetik, és az egyes részletek ezen vázrajzon a szabályszerű törtszámokkal megjelöltetvén, a telekkönyvi rendelet intézkedéseihez képest vagy ugyanazon betét *A)* lapjára egymásutáni sorrendben, vagy egy más betét *A)* lapjára jegyeztetnek be; az *A)* lap ötödik rovata azonban ama részleteket illetőleg egyelőre ki nem töltetik.

Ugyanilyen eljárás követendő azon esetben is:

a) ha egy személynek több telekjegyzőkönyvben foglalt és különbözőleg terhelt ingatlanai, vagy

b) ha oly ingatlanok, melyek a telekjegyzőkönyv szerint egy másik személy tulajdonát képezik, a tagosítás alkalmából a tényleges birtokos egyéb telekkönyvi ingatlanaival együtt egy tagban osztattak ki vagy a kataszteri térképen egy számmal jelöltettek meg.

A *b)* pont esetében ezen eljárásnak csak akkor van helye, ha a tényleges birtokos az 1886: XXIX. t.-cz. 15—18. §-ai értelmében a kérdéses ingatlanokra nézve tulajdonosul be nem jegyezhető. (1886: XXIX. 7. §)[1]

Ha az a körülmény, hogy a tagosítás alkalmából egy tagban kihasított ingatlan milyen — elébb különállott — részleteket helyettesít, 7. §-ban felsorolt adatokból vagy az érdekelteknek és bizalmi férfiakna nyilatkozataiból meg nem állapítható: a betétek szerkesztésével megbízot közegek kötelesek e czélból szakértő mérnököt, lehetőleg a tagosító mérnököt meghallgatni. (1886: XXIX. 8. §.)

[1] A tagosításkor és a kataszteri felvétel alkalmával a telekkönyvek szerint külön helyrajzi számokkal jelölt több oly részletet egyesítettek sokszo egy területté, a melyek különbözően terhelvék, vagy a melyeknek egy hányadára az, a kinek javára a tag kihasíttatott, telekkönyvi tulajdont me nem szerzett. A törvény tehát módot kiván nyújtani arra, hogy a nyilvánkönyvi jogok megóvassanak, és hogy másrészt a betétek szerkesztése a telek rend. 55. és 57. §-ainak megfelelően legyen végrehajtható. — A vázrajzra néz lásd az 1891: XVI. t.-cz. 9. 12. §-ait.

Ha a vízrendező társulat az ártérfejlesztést valamely községre nézve a betétek szerkesztéseig jogerejűleg és oly módon befejezte, hogy az ártér pontosan kimutatható: a társulat kötelékébe bevont ártéri részletek ártérminőségét a betétek *A)* lapjának 3. rovatában, azt a vonalat pedig, mely az ártért a fensiktől elválasztja (hullámvonal), a telekkönyvi térképen ki kell tüntetni.

Ha a telekkönyvi birtokrészletnek csak egy része esik az ártérbe, akkor a betét *A)* lapjának 3. rovatában ki kell tüntetni, hogy a birtokrészletből mekkora térmértékű rész esik az ártérbe, és hogy ennek mennyi a kataszteri tiszta jövedelme. (1900: XV. t.-cz. 1. §.)[1]

Az 1886: XXIX. t.-cz. 7. §-a alapján teljesített felosztásokról a betétek szerkesztésére kirendelt bizottság külön jegyzéket készít, és azt a térvázrajzzal együtt az illető község betéteinek elkészítése után az adókataszter nyilvántartásával megbizott pénzügyi hatóságnak megküldi.

E hatóság a kataszteri kimutatást és térképet kiigazítván és a kérdéses területből alakított részleteknek tiszta jövedelmét kiszámítván, a tiszta jövedelemről az illető betét *A)* lapja 5-ik rovatának kitöltése czéljából (7. §.) a telekkönyvi hatóságot értesíti. (1886: XXIX. 10. §. és 1900: XV. t.-cz. 2. §.)

Ha valamely ingatlanra a telekjegyzőkönyvben telki szolgalom van bejegyezve: az uralgó jószágtestről készített betét *A)* lapján közvetlenül az illető birtokrészlet után a 6-ik rovatban e körülmény a szolgalommal terhelt ingatlan tüzetes megjelölése mellett kitüntetendő. (1886: XXIX. 11. §.)

Azokat az ingatlanokat, a melyek a helyszinelési eljárás alkalmával felmerült mulasztás folytán, vagy azon ok miatt nincsenek telekkönyvezve, mert a helyszinelési eljárás után képződtek, a betétek szerkesztésével megbizott közegek a tényleges birtokos nevére veszik fel. (1886: XXIX. 12. §.)[2]

A közhasználatú útakra vagy más közterületekre nyiló azon pinczék, a melyek nem a pincze tulajdonosának ingatlanai alatt vannak, az azokkal netán közvetlen összeköttetésben lévő épületekkel együtt a betétekbe külön telekkönyvi jószágtestként veendők fel.[3]

[1] Az 1879: XXXIV. t.-cz. 2. §-a szerint a vízrendezési társulatok kötelékébe bevont ártérbirtokokat a költségjárulékok és a társulat által felvett kölcsön kamatjainak a törlesztési járulékának részletei mint dologi terhek, a bejegyzett követeléseket megelőző elsőbbséggel terhelik. (1881: LX. t.-cz. 189. §. *c)* pont). E tehertől az illető birtokosnak egyéb ingatlanjai mentesek lévén, az ingatlanok hitelképességének szempontjából kivánatos, hogy a telekkönyvekben ki legyen tüntetve, hogy az illető ingatlanoknak melyik és mennyi része képez ártérbirtokot. Lásd még az 1891: XVI. t.-cz. 8. §-át, és az 1900: XV. t.-cz. 8. §-át. — Az 1900: XV. t.-cz. az ártérre vonatkozó rendelkezéseinek végrehajtását az 1900. évi 40735. számú igazságügym. rendelet tárgyazza.

[2] A nem-telekkönyvezett vagy többszörösen telekkönyvezett ingatlanoknak a telekkönyvi betétek szerkesztésekor a tényleges birtokos nevére történt felvétele ellen használható jogorvoslatokat az 1893. évi 19661. számú igazságügym. rendelet szabályozza.

[3] A tulajdonosnak ingatlana alatt levő pincze külön birtokrészletként azért nem vétetik föl, mert ez ingatlan kiegészítő részének tekintetik.

Ha az ilyen pinczék az adó-kataszteri munkálatokban külön helyrajzi számokkal megjelölve nincsenek, azok a földadókönyvben foglalt legnagyobb helyrajzi szám után folytatólag következő helyrajzi számokkal látandók el.

Arra nézve, hogy az ily pincze kinek tulajdonául veendő fel a betétbe, ha a telekjegyzőkönyvekbe felvéve nincsen: az 1886: XXIX. t.-cz. 12. §-ának szabálya irányadó. (1889: XXXVIII. 3. §.)[1]

A *B)* lapon, a mennyiben az 1886: XXIX. t.-cz. 12., 15—18. §§-ai eltérő intézkedést nem tartalmaznak, csak az jegyeztetik be tulajdonosnak, ki az illető telekjegyzőkönyv szerint nyilvánkönyvi tulajdonosnak tekintendő.

Ha a telekkönyvi tulajdonos az eredeti felvétel (helyszinelés) óta nem változott: a tulajdonos neve alá «Eredeti felvétel alapján» kitétel, ellenkező esetben pedig a tulajdonszerzésnek jogczíme (öröklés, adásvétel, ajándék stb.) a reá vonatkozó beadvány számának és érkezési időpontjának kitételével jegyzendő be.[2]

Ha valamely *B)* lapbeli bekeblezés felfolyamodással (folyamodással, felebbezéssel) van megtámadva: a felfolyamodás eredményétől függő telekkönyvi tételek is bejegyzendők, és a még jogerőre nem emelkedett bekeblezés a sorrendben önálló tételként veendő fel. Ugyanily módon eszközlendő a bejegyzés a tulajdonjog előjegyzése esetében is és pedig akkor is, ha az előjegyzés felfolyamodással megtámadva nincsen. (1886: XXIX. 13. §.)[3]

Az a szabály, hogy a betétekbe a megfelelő telekjegyzőkönyvekből csak a még fennálló tételek jegyeztetnek be (1886: XXIX., t.-cz. 4. §.), abban az esetben is alkalmazandó, a midőn az ingatlan előbb többeknek képezte tulajdonát és az egyes jutalékok zálogjogi bejegyzésekkel vannak terhelve.

A *C)* lap szerkesztésénél azonban ilyen esetben kitüntetendő azon tulajdonos-társ neve, a kinek jutalékára a bejegyzés elrendeltetett, valamint azon hányad is, a mely a név szerint megnevezendő volt tulajdonostársat a zálogjog bejegyzése idejében illette. (1889: XXXIII. 4. §.)[4]

A *B)* lap szerkesztésénél még a következő intézkedések tartandók meg:

[1] Az utakra vagy más közterületekre nyiló pinczék a telekkönyvi helyszínelési utasítások szerint külön részletekként telekkönyvileg fel voltak veendők, felvételök azonban sok helyütt tényleg elmulasztatott; a kataszteri munkálatokban pedig azok felvétele sokszor szintén elmaradt, mert a föld vizszintes felületén tért, tehát az e felületről készült térképen feltüntethető területet el nem foglalnak.

[2] Az «eredeti felvétel alapján» és tulajdonszerzés alapján történt bejegyzés megkülönböztetése tekintettel a telekk. rend. 3. és 150. §-aira történik.

[3] A felfolyamodással (az erdélyi telekk. rend. 142. §-a szerint felebbezéssel) megtámadott tételek bejegyzésére nézve v. ö. a telekk. rend. 146. és 147. §-ait, az előjegyzett tételekre vonatkozólag pedig a 75. §-t.

[4] Szükséges ez azért, mert a *B.* lapon a korábbi bejegyzések elhagyásával csak a betétszerkesztéskor volt tulajdonos jegyeztetvén be, máskép a zálogjog tárgya a betétből kivehető nem volna.

szerint valamely
ődés esete
lon-

ajdon-

kkönyvi
ben ezen
m kebelez-
y az eljáró
latkozatával

truházó telek-
ével igazoltatik.
kos tulajdonjoga
ulajdonosnak jog-
el igazolt örököse
m alkalmas okirat-
zottság előtt szóval

gyzendő, ha a tényle-
igazolt örököse vagy

2. §. *d)* pontjában birják

jegyzésének alapja» czímű

atkozó okiratnak azon hiá-
86. §-ainál fogva bekeblezés
helyhatóság bizonyítványával,
ható.

hagyományosa ellen hozott s jogerőre emelkedett oly itéletet mutat fel, a melylyel az illető ingatlan tulajdonjoga a tényleges birtokosnak megitéltetett, vagy a telekkönyvi tulajdonos, illetve ennek jogutóda a tulajdonjog telekkönyvi bejegyzésének tűrésére köteleztetett, valamint akkor is, ha a tényleges birtokos az ingatlannak átszállását hagyatéki birósági jogerős végzéssel igazolja. (1889 : XXXVIII. 5. §. 1. bekezdés.)

A tényleges birtokos jegyzendő be akkor is : ha az ingatlannak három évi békés birtoklását a helyhatóság és a bizalmi férfiak igazolják és a telekkönyvi tulajdonos a betétek szerkesztésére kirendelt bizottságnak szabályszerű idézése és felszólítása (44. §.) daczára a tényleges birtokos tulajdonjoga bejegyzésének a bejegyzés eszközléseig ellent nem mond.[1]

A telekkönyvi tulajdonos által a bejegyzés eszközlése után, valamint a telekkönyvi tulajdonos jogutóda által előterjesztett ellentmondás hatályáról az 53., 61., 63. és 64. §-ok rendelkeznek. (1886 : XXIX. 16. §.)

Az 1886 : XXIX. törvényczikk 16. §-a alapján azonban a tényleges birtokos tulajdonjoga csak akkor jegyezhető be, ha a telekkönyvi tulajdonosnak ugyanazon törvény 44. §-ában meghatározott módon az idéző végzés a jelen törvény hatályának területén kézbesíttetett. A mennyiben a telekkönyvi tulajdonos lak- vagy tartózkodási helye azt tenné szükségessé, hogy az idéző végzés külföldön vagy Horvát-Szlavonországok területén kézbesíttessék : a tényleges birtokos tulajdonjogának bejegyzését tárgyazó eljárás megindítása mellőzendő, illetőleg a már megindított eljárás megszüntetendő. (1891 : XVI. 15. §. e.)[2]

Az 1886 : XXIX. t.-cz. 16. §-a alapján az egyik házastárs tulajdonául bejegyzett ingatlan a másik házastársnak, mint tényleges birtokosnak tulajdonául egyáltalában nem jegyezhető be. (1891 : XVI. 15. §. c.)[3]

A tényleges birtokos tulajdonjoga jegyzendő be továbbá : ha az ingatlan nyilvánkönyvön kivül több átruházásnak képezte tárgyát és ezen átruházások mindenike szabályszerű okirattal, vagy a 15. §. értelmében teendő beismeréssel nem igazoltatik ugyan ; de az, hogy a kérdéses ingatlan a telekkönyvi tulajdonos vagy igazolt örököse, vagy hagyományosa (15. §.) által átruháztatott, legalább is telekkönyvi előjegyzésre alkalmas okirattal

[1] A békés birtoklás ebben az esetben, valamint az 1886 : XXIX. t.-cz. köv. 17. és 18. §-ainak eseteiben a helyhatóság bizonyítványával és a bizalmi férfiak nyilatkozataival igazolandó — a tényleges birtoknak abban az esetben tulajdonított nagyobb hatálynál fogva. — Az eljárásra nézve lsd az 1886: XXIX. t.-cz. 42., 44., 47., 48. §-ait.

[2] Mert külföldön és Horvát-Szlavonországok területén az idéző végzésnek az 1886 : XXIX. t.-cz. 44. §-ában szabályozott módon való kézbesítését kieszközölni nem lehet.

[3] Az 1886 : VII. t.-cz. 22. §-a szerint a házastársak között ingatlan vagyon átruházása iránt létrejött jogügylet érvényességéhez közjegyzői okirat kivántatik ; ezt pedig nem pótolhatja a tényleges birtoklás, mely az egyik házastárs javára szemben a másik házastárssal különben is igen ritkán igazolható.

vagy a 15. §. értelmében az átruházó szóbeli nyilatkozatával igazoltatik, a további átruházásról hiányzó okiratok pedig a helyhatóságnak azzal a nyilatkozatával pótoltatnak, hogy az illető átruházásról tudomással birnak, s ezen felül a helyhatóság és a bizalmi férfiak bizonyítják, hogy az igénylő az illető ingatlannak tényleges birtokában van. (1886: XXIX. 17. §.)[1]

Az 1889: XXXVIII. 5. §. első bekezdésének fentebbi szabályai megfelelően alkalmazandók az 1886: XXIX. t.-cz. 17. §-ának esetében is, ha máskülönben az ezen szakaszban előirt követelmények fenforognak. (1889: XXXVIII. 5. §. 1. bekezdés.)

A tényleges birtokos tulajdonjoga jegyzendő be végre: ha a telekkönyvi tulajdonos legalább három év előtt elhalt, vagy holléte legalább három év óta nem tudatik és a helyhatóság igazolja, hogy tudomással bir azon egy vagy több átruházásról, a melyek által a tényleges birtokos a kérdéses ingatlant megszerezte, s egyszersmind a helyhatóság és a bizalmi férfiak által is igazoltatik, hogy a tényleges birtokos maga, vagy ő és birtokelődei legalább is tiz év óta az ingatlannak békés birtokában vannak.

Ha a telekkönyvi tulajdonos holléte nem tudatik: a tényleges birtokos tulajdonjoga csak akkor jegyezhető be, ha a helyszini működés befejezéséig a telekkönyvi tulajdonos a bejegyzésnek ellent nem mond.

A telekkönyvi tulajdonos által a bejegyzés eszközlése után, valamint a telekkönyvi tulajdonos jogutóda által előterjesztett ellentmondás hatályáról az 53., 61., 63. és 64. §-ok intézkednek. (1886: XXIX. 18. §.)[2]

Az 1886 : XXIX. t.-cz. 15., 17. és 18. §-ainak eseteiben a telekkönyvi tulajdonos igazolt örököseinek tekintendők a legalább három év előtt elhalt telekkönyvi tulajdonosnak törvényes örökösödésre hivatott leszármazói, ha az illető hitfelekezet lelkésze s a helyhatóság bizonyítják, hogy a telekkönyvi tulajdonos után más leszármazó nem maradt, a helyhatóság pedig azt is bizonyítja, hogy tudomása szerint a telekkönyvi tulajdonos végrendeletet nem hagyott hátra.

Ugyanez a szabály áll akkor is, ha az idézett törvény 17. és 18. §-ának eseteiben nem a telekkönyvi tulajdonosnak, hanem valamely más birtok-

[1] A telekkönyvi előjegyzésre alkalmas okiratok kellékeit a telekk. rend. 87. §-a szabályozza. — A tényleges birtoklás hatályának irányában leginkább a nyilvánkönyvi tulajdonosnak joga igényelvén megóvást, több átruházás esetén azoknak igazolására, a melyeknél a nyilvánkönyvi tulajdonos vagy örököse részt nem vett, a helyhatóság tudomása elégséges.

[2] Annak, hogy a tényleges birtokos nyilvánkönyvi tulajdonossá legyen, leggyakoribb akadályát az képezi, hogy alkalmas szerzési okirat hiányzik, a telekkönyvi tulajdonos holléte ismeretlen, vagy tulajdonos elhalt és örököse vagy hagyományosa törvényszerűleg igazolva nincs és így az 1886: XXIX. t.-cz. 15. és 17. §-ainak rendelkezései nem alkalmasak a nyilvánkönyvi tulajdonjog megszerzésére. Ilyenkor tehát a békés és már hosszabb ideig tartó birtoklásra van a fősúly fektetve s fenhagyva a telekkönyvi tulajdonos vagy jogutódjainak részére az ellentmondás jogorvoslata.

elődnek törvényes örökösödésre hivatott leszármazói ruházták át az ingatlant. (1889: XXXVIII. 5. §. 2. és 3. bekezdés.)[1]

Ha máskülönben az 1886: XXIX. t.-cz. 17. és 18. §-aiban előirt követelmények fenforognak, a tényleges birtokos tulajdonjoga akkor is bejegyzendő, ha a legalább három év előtt elhalt telekkönyvi tulajdonosnak, vagy a legalább három év előtt elhalt közvetlen birtokelődnek törvényes örökösödésre hivatott leszármazói vannak a tényleges birtokban és az illető hitfelekezet lelkésze, valamint a helyhatóság bizonyítják, hogy a telekkönyvi tulajdonos, illetőleg a birtokelőd után más leszármazó nem maradt, a helyhatóság pedig azt bizonyítja, hogy tudomása szerint a telekkönyvi tulajdonos vagy a birtokelőd végrendeletet nem hagyott hátra. (1889: XXXVIII. 6. §.)[2]

Az előző szakasz rendelkezései akkor is alkalmazandók, ha a törvényes örökösödésre hivatott leszármazók vagy ezek egy része kiskorú vagy gondnokság alatt áll. Az örökösök tényleges birtokában levő ingatlan az idézett 6. §. eseteiben örökösödési hányadokban az örökösök osztatlan tulajdonául jegyzendő be, kivéve, ha az összes önjogú örökösök hozzájárulásával tényleges osztály jött létre, vagy a mennyiben kiskorú vagy gondnokság alatt álló egyén is van az örökösök között, oly osztályos egyezség mutattatik be, mely az illetékes gyámhatóság jóváhagyásával van ellátva.

Az örökhagyó özvegye az 1889: XXXVIII. törvényczikk 6. §-ának eseteiben követelheti, hogy az örökösök tulajdonjogának bejegyzésével egyidejüleg az őt özvegyi jogon megillető hasonélvezeti jog is bejegyeztessék. (1891: XVI. 15. §. a.)

A tényleges birtokos tulajdonjoga bejegyzésének telekkönyvi kiigazítás czímén is helye van a betét-szerkesztő bizottság előtt előterjesztett kérelem alapján, ha a telekkönyvi tulajdonos vagy ennek igazolt örököse, vagy hagyományosa (1886: XXIX. t.-cz. 15. és a jelen törvény 5. §-a) a kiigazításba beleegyezik és a tényleges birtoklás szabályszerű igazolásán felül az előterjesztett adatok kapcsán a betét-szerkesztő bizottság által eszközlött hivatalos nyomozás utján az is valószinűvé tétetik, hogy a helyszinelésnél hiba követtetett el. (1889: XXXVIII. 7. §.)[3]

Ezen szakasz alapján az ott megállapított törvényes feltételek fenforgása esetében a tényleges birtokos tulajdonjoga kiigazítás czímén bejegyzendő akkor is, ha valamely ingatlan a telekjegyzőkönyvbeli tulajdonosnak

[1] Ebben és a következő §-ban a leszármazók mindamellett csak vélelmezett örökösök; a minél fogva kizárva nincsen, hogy ellentmondás vagy per útján más személyeknek örökösödési joga bizonyíttassék.

[2] Ezen az alapon azonban a tulajdonjog bejegyzésének nincs helye, ha a hagyatéki eljárás már folyamatban van.

[3] A helyszíneléskor tulajdonosnak a birtokos volt felveendő. A tényleges birtokosnak ilyen esetben tulajdonosként bejegyzése tehát csak a helyszíneléskor elkövetett hiba helyreigazítását jelenti.

vagy jogelődének nevére hibásan a telekkönyvi átalakítás alkalmával jegyeztetett be. (1891 : XVI. 15. §. b.)[1]

Az 1886: XXIX. t.-czikk 15., 17. és 18. §-ainak, továbbá az 1889: XXXVIII. törvényczikk 6. és 7. § ainak, valamint a fentebbi *b)* pontnak eseteiben a házastársak között történt átruházás, vagy az ily átruházásnak avagy annak elismerése, hogy az ingatlan a helyszineléskor vagy a telekkönyvi átalakítás alkalmával a másik házastárs nevére lett volna felveendő. csak akkor jöhet figyelembe, ha az átruházási jogügylet vagy az elismerés közjegyzői okiratban foglaltatott. (1891 : XVI. 15. §. c.)[2]

Az 1886: XXIX. t.-cz. 15—18. §-ainak eseteiben — ideértve a jelen törvény 5. és 6. §-aiban foglalt kiegészítéseket is — ha az átruházó akár az átruházás alapját képező okiratban, akár a bizottság előtt tett nyilatkozat alkalmával a hátralevő vételárnak vagy más viszonszolgáltatásoknak, avagy kikötményeknek az átruházott ingatlanokon biztosítását a maga javára vagy harmadik személy javára kikötötte vagy fentartotta, a vételár és a viszonszolgáltatások vagy kikötmények a tényleges birtokos tulajdonjogának bejegyzésével egyidejüleg hivatalból jegyzendők be.

E bejegyzések teljesítése is a betét-szerkesztő-bizottság hatáskörébe tartozik. (1889: XXXVIII. 8. §.)[3]

Tényleges birtokosnak a jelen törvény értelmében az tekintetik, a ki az ingatlant élők közötti jogügylettel vagy öröklés folytán megszerezte, és azt, mint sajátját birtokában tartja, de tulajdonjoga telekkönyvileg bejegyezve nincsen. (1886: XXIX. 19. §.)

Tényleges birtokosnak tekintendő az is, a kinek az ingatlan jogerőre emelkedett itélettel oda itéltetett, vagy jogerőre emelkedett hagyatéki birósági végzéssel átadatott, és azt mint sajátját birtokában tartja, de tulajdonjoga telekkönyvileg bejegyezve nincs. (1889: XXXVIII. 9. §.)[4]

A tényleges birtokos tulajdonjogának bejegyzését kérhetik: maga a tényleges birtokos, ennek távollétében vagy akadályoztatása esetén házastársa, avagy felmenő vagy lemenő ágbeli nagykorú rokona és a telekkönyvi tulajdonos, de ez utóbbi csak a mennyiben a tényleges birtokos a bizottság előtt az ingatlannak nevére leendő bejegyzését nem ellenzi. (1891 : XVI, 15. §. d.)[5]

Az 1886: XXIX. t.-cz. 15—18. §-ainak eseteiben — ideértve az 1889:

[1] Mert az 1869. évi 2579. számú szabályrendelet 27. §-a értelmében az átalakított telekjegyzőkönyvek — a mi ezek kiigazítását illeti — a helyszínelésk or felvett telekjegyzőkönyvekkel egy tekintet alá esnek.

[2] Lsd fentebb a 310. lap 3. jegyzetét.

[3] Ez a rendelkezés megfelel a telekk. rend. 130. §. *c)* pontjának.

[4] Lsd fentebb «A birtok mint a tulajdonjog bejegyzésének alapja» czímű szakaszt.

[5] Kiterjesztése a telekk. rend. 119. és 120. §-ának, indokolva azon czél által, hogy a telekkönyv és a tényleges birtokállás közötti összhang létesítése könnyíttessék.

XXXVIII. t.-cz. 5. és 6. §-ának és az 1891 : XVI. t.-cz. 15. §. *a)* pontjának kiegészítéseit is, — valamint az 1891 : XVI. t.-cz. 15. §. *b)* pontjának eseteiben, a telekkönyvi betétek *B)* lapjára csak a tényleges birtokos tulajdonjoga jegyzendő be. (1889: XXXVIII. t.-cz. 10. §.)[1]

A mennyiben az 1886: XXIX t.-cz. 15—18. §-ainak eseteiben — ide értve a jelen törvény 5. és 6. §-ában foglalt kiegészítéseket is — az előjegyzett tulajdonos, vagy ennek telekkönyvön kívüli birtokutódja, vagy az jegyeztetik be a betétbe mint tényleges birtokos tulajdonosul, a ki az előjegyzett tulajdonos ellen a telekkönyvi rendelet 75. §-a értelmében nyert tulajdonjogi bekeblezést: a tényleges birtokos tulajdonjogának bejegyzésével egyidejüleg az előjegyzés igazolásától függő jogi hatálylyal bejegyzett terhek, mint feltétlenek viendők át a betétbe. (1889: XXXVIII. 11. §.)

Ha a bekeblezett tulajdonos ellen az előjegyzés nem igazolásától függő jogi hatálylyal tulajdonjog, zálogjog vagy más tehertétel van a telekjegyzőkönyvbe bejegyezve: az előjegyzett tulajdonos vagy birtokutódja, ha máskülönben az 1886: XXIX. t.-cz. 15—18. §-ainak esetei — ideértve a jelen törvény 5. és 6. §-aiban foglalt kiegészítéseket is — fenforognak, mint tényleges birtokos tulajdonosul csak akkor jegyezhető be:

a) ha a bekebelezett tulajdonos vagy ennek jogerőre emelkedett birósági átadási okirattal vagy itélettel igazolt örököse, bekebelezés alapjául alkalmas és eredetben csatolandó okiratban, vagy a betét-szerkesztő-bizottság előtt szóval tett nyilatkozatban a tulajdonjog előjegyzésének igazolásába beleegyezik, vagy ha a tényleges birtokos a tulajdonjog előjegyzésének igazolását jogerőre emelkedett itélettel kimutatja. Ily bejegyzés esetében az előjegyzés nem igazolásától függő joghatálylyal bejegyzett tehertételeknek vagy feltételes tulajdonjogi bejegyzéseknek átvitele mellőzendő és erről azok, a kiknek javára a feltételes jogok bejegyezve voltak. az 1886: XXIX. t.-cz. 52. §-a értelmében értesítendők;

b) ha nincsen az előjegyzés igazolásától függő joghatálylyal bejegyzett tehertétel, az előjegyzés nem igazolásától függő joghatálylyal pedig csak olyan tehertételek vannak bejegyezve, a melyeknek mint feltétleneknek átvitelébe a tényleges birtokos a bizottság előtt felveendő jegyzőkönyvben az átviendő tehertételek tüzetes megjelölésével beleegyezik. Ily bejegyzés esetében az előjegyzés nem igazolásától függő joghatálylyal bejegyzett tehertételek a betétbe mint feltétlenek viendők át. (1889: XXXVIII. 12. §.)[2]

[1] V. ö. az 1886 : XXIX. t.-cz. 13. §-ával.

[2] E szerint az a tényleges birtokos, a kinek tulajdonjoga elő van jegyezve, nehezebb feltételek alatt lesz tulajdonosnak bejegyezhető, mint az, a ki semmiféle nyilvánkönyvi joggal sem bír. A látszólagos anomalia a telekk. rend. 75. §-ában és abban a nehézségben bírja indokát, a mely a bekeblezett és az előjegyzett tulajdonos ellenében bejegyzett tehertételek hatályának és egymás közötti rangsorozatának megállapítására nézve fenforog.

Ha az 1886: XXIX. t.-cz. 16. és 18. §-a alapján — ideértve az utóbbi szakasznak a jelen törvény 5. és 6. §§-ban foglalt kiegészítését is — a telekkönyvi betétbe, mint tényleges birtokostulajdonosul a telekjegyzőkönyvben előjegyzett tulajdonos vagy ennek feltételesen bekebelezett jogutóda jegyeztetik be: az ellenmondási jog a telekjegyzőkönyvben bekebelezett tulajdonost és annak jogutódját, ha pedig a telekjegyzőkönyvben előjegyzett tulajdonosnak telekkönyvön kívüli birtokutódja jegyeztetik be: úgy a telekjegyzőkönyvben bekebelezett, mint előjegyzett tulajdonost és ezeknek jogutódait illeti meg. (1889: XXXVIII. 13. §.)

3. §. A teherlapon foglalt bejegyzések átvitele és az átvitel mellőzése.

A *C)* lapra csak a meg nem szünt tételek és az azokra vonatkozó további bekeblezések, előjegyzések és feljegyzések és pedig első sorban a jelzálogjogilag átkeblezett tételek azzal az elsőséggel és tartalommal szó szerint jegyeztetnek be, a mint az illető telekjegyzőkönyv *C/a)* és *C)* lapján előfordulnak.

Ha a tehertételek a telekjegyzőkönyvi bejegyzések szerint az *A)* lapon felsorolt jószágtesteknek csak némelyikére terjednek ki; ez a *C)* lapon a terhelt jószágtest szabatos megjelölésével kiteendő; abban az esetben pedig, ha valamely tehertétel az ingatlannak előbb valamely tulajdonostársat illetett jutalékát terheli: az eredeti kötelezettnek neve, valamint esetleg azon hányad is kiteendő, a mely a terhelt jószágtestből az eredeti kötelezettet, mint tulajdonostársat, a zálogjog bejegyzése idejében tulajdonjogilag illette. (1886: XXIX. 21. §.)[1]

Ha az 1886: XXIX. t.-cz. 15., 17. és 18. §-ainak eseteiben — ideértve a jelen törvény 5. és 6. §§-aiban foglalt kiegészítéseket is — a tényleges birtokosnak, mint a telekkönyvi tulajdonos örököseinek tulajdonjoga jegyeztetik be; úgyszintén, ha a tulajdonjog bejegyzése a tényleges birtokos javára a telekkönyvi tulajdonos örököseinek átruházása alapján történt: az ezen örökös ellen a telekkönyvi rendelet 74. §-ához képest föntartással bekebelezett vagy előjegyzett zálogjog a betét *C)* lapján föntartás nélkül jegyzendő be arra az ingatlanra vagy birtokjutalékra, mely a tényleges birtokosra, mint örökösre, illetve, mely a tényleges birtokosra az örökösről közvetlenül vagy közvetve szállott át. (1889: XXXVIII. 14. §.)

A telekkönyvi rendelet 74. §-a szerinti fentartással bejegyzett zálogjognak a betétek *C)* lapjára átvitele mellőzendő a következő esetekben:

1. ha az ilyen zálogjoggal terhelt ingatlan biróilag az adóstól külön-

[1] E rendelkezést az a körülmény teszi szükségessé, hogy az 1886: XXIX. t.-cz. 7. 15—18. §-ai szerint egy betétben oly ingatlanok is lesznek egyesíthetők, a melyek különbözően voltak, vagy a melyeknek csak egy hányada volt terhelve, és szükségessé teszi ezzel szemben az a szabály, hogy a zálogjog terjedelme a betétek szerkesztése által ki nem bővíthető.

böző más személynek adatott át és telekkönyvileg ennek tulajdonjoga kebeleztetett be;

2. ha a betétszerkesztés folyamán az adóstól különböző más személynek, mint örökösnek tulajdonjoga az 1889: XXXVIII. törvényczikk 6. §-a alapján jegyeztetik be;

3. ha az 1886: XXIX. törvényczikk 15. §-a vagy az 1889: XXXVIII. törvényczikk 5. §-a alapján a betétszerkesztés folyamán a tényleges birtokos magának a telekkönyvi tulajdonosnak vagy az adóstól különböző örökösnek vagy hagyományosnak átruházása alapján, illetve ezek ellen hozott jogerejű itélet alapján jegyeztetik be tulajdonosnak; végre

4. ha az ingatlant az 1886: XXIX. törvényczikk 17. és 18. §-a vagy az 1889: XXXVIII. törvényczik 6. §-a alapján bejegyzett tényleges birtokosnak birtokelődére maga a telekkönyvi tulajdonos vagy ennek az adóstól különböző örököse vagy hagyományosa ruházta át.[1]

A fentartással bejegyzett zálogjog átvitelének mellőzéséről a hitelező az 1886: XXIX. törvényczikk 52. §-ához képest ajánlott levélben értesítendő. (1891: XVI. 16. §.)

A telekjegyzőkönyvi tulajdonos, továbbá a tényleges birtokos, ha ez utóbbinak tulajdonjoga a jelen törvény alapján (15—18. §-ok) a betét *B)* lapjára leendő bejegyzés czéljából a betétek szerkesztésére kirendelt bizottság által igazoltnak elfogadtatott, úgyszintén az, a kinek javára valamely nyilvánkönyvi jog bejegyezve van: jogosítva vannak a telekjegyzőkönyv szerint még fennálló, de tényleg már megszünt jogra vonatkozó bejegyzésnek törlését, a törlésre alkalmas okirat alapján vagy a jogosítottnak a bizottság előtt élő szóval tett elismerése alapján az eljáró bizottság előtt kérni. (1886: XXIX. 22. §.)

Midőn a nyilvánkönyvbe bejegyzett valamely jog törlésének esete forog fenn; azon tehertétel, a melynek törlése iránt előterjesztett kérelmet a betétszerkesztő bizottság figyelembe veendőnek találja, a telekkönyvi betétbe át nem vitetik, hanem annak átvitele egyszerűen mellőztetik. (1889: XXXVIII. 15. §.)[2]

[1] Mindez folyománya a kir. Curia a telekk. rend. 74. §-ára vonatkozólag hozott 34. számú döntvényének.

[2] Az 1886: XXIX. t.-cz. 4. §-ában foglalt elv alkalmazása.

MÁSODIK FEJEZET.

Eljárás.

1. §. A telekkönyvi hatóság előzetes teendői.

A telekkönyvi betétek szerkesztésénél az eljárás két részből áll:

a) a tervezet elkészítéséből és

b) a betétek szerkesztéséből. (1886: XXIXX. 23. §.)

Az eljárás első sorban azokban a községekben foganatosítandó, a melyekben az állandó kataszteri részletes felmérés az utóbbi években befejeztetett, vagy a korábbi felmérés a tényleges állapotnak megfelelőleg kiigazíttatott.

Az ilyen községek közül pedig azoknak adandó az elsőbbség, a melyekben a tagosítás, arányosítás vagy úrbéri rendezés már befejeztetett, de a telekkönyv még át nem alakíttatott.

Az ugyanazon tekintet alá eső községekre nézve a sorrendet, melyben a betétek szerkesztése czéljából az eljárás foganatosítandó, az igazságügyminiszter a pénzügyminiszterrel egyetértőleg állapítja meg.

Azokra a községekre nézve, a melyekben a kataszteri részletes felmérés még meg nem tétetett, vagy ha megtétetett is, de már elavult és a tényleges állapotnak megfelelőleg még ki nem igazíttatott, valamint azokra a községekre nézve is, a melyekben akkor, a mikor a betétek szerkesztendők lennének, tagosítási, arányosítási, úrbéri rendezési munkálatok, vagy az ezekre vonatkozó perek még folyamatban vannak: a betétek szerkesztése arra az időre halasztandó, midőn az említett munkálatok végleg befejezve lesznek.

A telekjegyzőkönyvek közzététele alkalmával kibocsátott egy évi hirdetményi határidő eltelte előtt a betétek szerkesztésére vonatkozó eljárás meg nem kezdhető. (1886: XXIX. 24. §.)[1]

Az előző 24. §. értelmében megállapított sorrendnek megfelelően az illető pénzügyi hatóságok a földadó-kataszteri munkálatokat az állandó kataszteri felmérés alkalmával felvett térképnek egy általok készített másodlatával együtt az illető telekkönyvi hatóságnak megküldik.

A telekkönyvi betétek elkészítése után ez a térkép fogja a hiteles telekkönyvi térképet képezni. (1886: XXIX. 35. §.)

A telekkönyvi hatóság az előző szakaszban érintett munkálatok

[1] Mert a telekjegyzőkönyvek közzététele alkalmából megállapított leghosszabb határidő egy év. Ezen belül a betétek szerkesztésének megkezdése a kétféle munkálat és az ezekből fejlődő jogorvoslatok összebonyolítására vezetne.

vétele után a tervezet elkészítése végett egy telekkönyvvezetőt vagy segédtelekkönyvvezetőt, telekkönyvi vizsgát tett irnokot, vagy telekkönyvvezetői minősítéssel biró díjnokot rendel ki és egyidejűleg az illető pénzügyi hatóságot egy adókataszteri közeg kijelölése végett megkeresi. (1886: XXIX. t.-cz. 26. §., 1889: XXXVIII. t.-cz. 19. §.)

Ha a birtokrészletek ártérminőségét a telekkönyvben ki kell tüntetni (1900: XV. t.-cz. 1. §.), a telekkönyvi hatóság a vízrendező társulatot megkeresi, hogy az árminőség telekkönyvi kitüntetéséhez szükséges munkálatot a pénzügyi hatósággal idejekorán közölje. A pénzügyi hatóság azokra a birtokrészletekre nézve, melyek csak részben esnek az ártérbe, az ártéri részek kataszteri tiszta jövedelmét a munkálatban külön-külön kitünteti s az így kiegészített munkálatot a telekkönyvi hatóságnak megküldi.

A mennyiben a közérdekből sürgős betétszerkesztésnek befejezését máskülönben el kellene halasztani, az igazságügyminiszter elrendelheti, hogy az ártéri adatok telekkönyvi kitüntetése egészben vagy kijelölendő részében a betétek közzététele után történjék meg. (1900: XV. t.-cz. 3. §.)

A telekkönyvi hatóság attól az időtől kezdve, a midőn valamely község betéttervеinek elkészítésére a kiküldöttet kirendelte, mindazon telekkönyvi beadványokat és megkereséseket, a melyek az illető község telekkönyveire vonatkoznak, soron kívül elintézni, a hozott végzéseket haladéktalanul foganatosíttatni, kiadmányoztatni és azokat a végzéseket, a melyekkel az illető község telekjegyzőkönyveibe bejegyzés rendeltetett, a kiküldöttnek, a szerkesztőbizottság kiküldése után pedig (az 1891: XVI. t.-cz. 7. §.) ennek a bizottságnak egy példányban kézbesíteni köteles.

A telekjegyzőkönyvi állás azon változása, mely a kézbesített végzések foganatosítása folytán bekövetkezett, a betéttervek készítésénél figyelembe veendő. (1891: XVI. 3. §.)

2. §. A kiküldöttnek teendői a telekkönyvi hatóság helyiségében. Bizottság kiküldése.

A kiküldött telekkönyvvezető (segédtelekkönyvvezető, irnok, díjnok) a betétek terveit a telekjegyzőkönyvek tartalma alapján kiváló figyelemmel az 1886: XXIX. t.-czikk 4. §-ának rendelkezésére, a telekkönyvi hatóság helyiségében készíti el.

A betéttervekhez használandó lapok a betétek lapjaitól (1886: XXIX. t.-cz. 3. §.) annyiban térnek el, hogy az *A)* lap hét rovatból áll, a melyek közül

az 1-ső a telekjegyzőkönyvi részletek folyó sorszámait;

a 2-dik a részletek telekkönyvi helyrajzi számait tartalmazza;

a 3., 4., 5., 6. és 7. rovat pedig a betétek *A)* lapjára nézve megállapított 2., 3., 4., 5. és 6. rovatoknak felel meg.

A betétterveknek a telekkönyvi hatóság helyiségében való elkészí-

tésénél az *A)* lapon az ingatlanok jogi természetének, valamint az illető telekjegyzőkönyvben foglalt és az oda tartozó ingatlanok összmegjelölésének feltüntetése mellett e lapnak csupán 1. és 2. rovata töltetik ki; a *C)* lapra pedig a telekkönyvi bejegyzés szerint fennálló tételek csupán kivonatosan az iktató számnak, a jogosított nevének és a bejegyzett összegnek vagy jognak kitüntetésével vezettetnek át.

A telekkönyvi hatóság a betéttervek gyorsabb elkészíthetése czéljából a kiküldött mellé a körülményekhez képest egy vagy több irnokot vagy díjnokot rendelhet ki. (1891 : XVI. 4. §.)

Ha a kiküldött a betéttervek elkészítése közben a telekjegyzőkönyvekben jogerőre emelkedett elutasító végzések feljegyzését, megszünt becslésre vagy árverésre, jogerejűre elintézett telekkönyvi kiigazításra, zálogvisszaváltási jogra vagy zálogvisszaváltási perre, avagy betáblázott követelés átkebelezése iránti bejelentvényre vonatkozó oly feljegyzéseket talál, a melyek hivatalból törlendők, vagy a melyek folytán megállapított jogok már bejegyzendők lettek volna; a törlés, illetőleg a bejegyzés elrendelése végett a telekkönyvi hatóságnak minden telekjegyzőkönyvre nézve külön jelentést tesz. (1891 : XVI. 5. §.)[1]

A kiküldött a betétterveknek készítése és a telekjegyzőkönyveknek ezzel kapcsolatos átvizsgálása alkalmával kimutatást készít azokról a közadóbeli tartozásokról (állami adókról, illetékekről és a közadók módjára behajtandó más tartozásokról), a melyekre vonatkozólag a zálogjog a telekjegyzőkönyvekben bekebelezve vagy előjegyezve van.

E kimutatásban a tulajdonos neve, az ingatlan telekjegyzőkönyvi száma, a bejegyzést rendelő végzés, a bejegyzett összeg és a mennyiben a telekjegyzőkönyvből kitűnik, a bejegyzés alapjául szolgáló hatósági kimutatás vagy megkeresés száma is kitüntetendő.

A kiküldött a kimutatást a kir. pénzügyigazgatóságnak késedelem nélkül megküldi és ez a kimutatás vételétől számított 60 nap alatt a bejegyzett közadóbeli tartozások átvizsgálását eszközöltetni és az egészben vagy részben megszünt tehertételek teljes vagy részletes kitörlése végett a telekkönyvi hatóságot hivatalból megkeresni köteles. (1891 : XVI. 6. §.)[2]

A kiküldött, a midőn a betétek terveinek elkészítése annyira haladt, hogy egy hó elteltével a helyszini bizottsági eljárás megindíthatónak mu-

[1] Tapasztalati tény, hogy az elutasító végzéseknek a telekk. rendtartás 133. §-a szerint és a végrehajtási cselekvényeknek a 104. §. szerint szükséges feljegyzése, a felfolyamodás felsőbb birósági elutasítása, illetőleg a végrehajtás megszünte esetén, valamint hogy a telekk. rend. 3. §-a alapján indított perek feljegyzése a 27. és 42. §§. szabályának ellenére nem törültetik. Ez a szabálytalanság tette szükségessé a 27. §. rendelkezését.

[2] Hatálytalan bejegyzéseket a szerkesztendő betétekbe nem kell felvenni. Már pedig tudvalevő dolog, hogy az illető pénzügyi közegek az előző évek során ismételten is bekeblezett közadóbeli tartozásokat mindig újra bekebleztetik, lefizetés esetén azonban a kitörlésről nem gondoskodnak.

tatkozik, erről jelentést tesz a telekkönyvi hatóságnak és ez a jelentés folytán a betétek szerkesztésére, még pedig első sorban az azonosításra — egy telekkönyvvezetőt (segédtelekkönyvvezetőt, irnokot, díjnokot), a többi teendőkre egy biróból és egy telekkönyvvezetőből (segéd-telekkönyvezetőből, irnokból vagy díjnokból) álló bizottságot küld ki.

A telekkönyvi hatóság a bizottsági eljárás gyorsításának czéljából a kiküldött és a bizottság mellé a körülményekhez képest még egy telekkönyvvezetőt (segédtelekkönyvvezetőt), avagy egy vagy több betétszerkesztési irnokot vagy díjnokot is rendelhet ki.

A kiküldött telekkönyvvezetőt (segéd-telekkönyvvezetőt, irnokot, díjnokot) és a bizottság tagjait működésök közben a telekkönyvi hatóság a felmerülő szükséghez képest más tagokkal helyettesítheti 1891 : XVI. 7. §.)

3. §. Hirdetmény kibocsátása.

A bizottság kiküldetésének vétele után az illető községben tartandó helyszini eljárásra haladéktalanul határidőt tűz ki és erről hirdetményt bocsát ki.

E hirdetményben felszólítandók:

a) mindazok, a kik a telekkönyvben előforduló bejegyzésekre nézve okadatolt előterjesztést kivánnak tenni, hogy a bizottság előtt a kitűzött határnapon megkezdendő eljárás alatt jelenjenek meg és előterjesztéseiket igazoló okirataikat mutassák fel;

b) mindazok, a kik valamely ingatlanhoz tulajdonjogot tartanak, hogy a tulajdonjog telekkönyvi bekeblezését a kitűzött határidőig a telekkönyvi hatósághoz intézendő szabályszerű beadvány utján kieszközöljék, avagy pedig a telekkönyvi bekeblezésre alkalmas okirataik alapján a telekkönyvi bejegyzés iránti kérelmeik előterjesztése végett a bizottság előtt jelenjenek meg, ha pedig telekkönyvi bekeblezésre alkalmas okirataik nincsenek, az átirásra az 1886:XXIX. törvényczikk 15—18. §-ai és az 1889:XXXVIII. törvényczikk 5., 6., 7. és 9. §-ai értelmében szükséges adatokat megszerezni iparkodjanak és azokkal igényeiket a kiküldött bizottság előtt igazolják, avagy oda hassanak, hogy az átruházó telekkönyvi tulajdonos az átruházás létrejöttét a bizottság előtt szóval elismerje és a tulajdonjog bekeblezésére engedélyét nyilvánítsa, mert különben jogaikat ez uton nem érvényesíthetik, és a bélyeg- és illetékelengedési kedvezménytől is elesnek; és

c) azok, a kiknek javára tényleg már megszünt követelésre vonatkozó zálogjog vagy megszünt egyéb jog van nyilvánkönyvileg bejegyezve, úgyszintén az ily bejegyzésekkel terhelt ingatlanok tulajdonosai, hogy a bejegyzett jognak törlését kérelmezzék, illetve hogy törlési engedély nyilvánítása végett a kiküldött bizottság előtt jelenjenek meg, mert ellenesetben a bélyegmentesség kedvezményétől elesnek.

A hirdetmény a hivatalos lapban és abban a hirlapban, a melyet az illető biróság hirdetményeinek közzétételére használ, háromszor közzéteendő, továbbá a telekkönyvi hatóságnak és annak a járásbiróságnak hirdetményi tábláján, a melynek területén az illető község fekszik, úgyszintén az illető községházánál kifüggesztendő.

A határidő és a hirdetmények a hivatalos lapban lett első beiktatása között legkevesebb tizenöt napi időköz legyen.

E mellett a község-elöljáróság (városi tanács) utasítandó, hogy a hirdetményt a községi képviselő-testület ülésében és ezen kívül a községben szokott módon közzétegye és azoknak a községi birtokosoknak, kik a községben állandó lakhelylyel nem birnak és a kiknek ott megbizottuk sincs, de lak- vagy tartózkodási helyük ismeretes, az e végből kellő számban rendelkezésére bocsátandó hirdetménynek egy-egy példányát postabérmentes ajánlott levélben küldje meg. Annak, hogy a hirdetmény ily módon el nem küldetik vagy kézhez nem jut, jogi következménye nincs.

A község-elöljáróság a fentebbiek teljesítéséről a bizottságnak bizonyítványt ad.

A hirdetmény egy-egy példánya megküldendő még az illetékes pénzügyigazgatóságnak, a helyszinelő felmérési felügyelőségnek, nagy- és kisközségek betéteinek szerkesztésénél pedig a járási főszolgabirónak is. (1891: XVI. 8. §.)

4. §. Azonosítás.

A kitűzött határidőben egyelőre csupán a kiküldött telekkönyvvezető (segédtelekkönyvvezető, irnok, díjnok) jelenik meg a községben és ott a pénzügyi hatóság által szükség esetén kirendelt kataszteri közegnek s esetleg a vízrendészeti társulat által kirendelt szakközegnek közreműködésével a betéttervek, a helyszinelési térkép, az adókataszteri munkálatok és térkép egybevetése, szükség esetében a felek és a bizalmi férfiak (1891: XVI. t.-cz. 10. §.) meghallgatása és helyszini szemle mellett megállapítja, hogy a telekjegyzőkönyvekbe felvett ingatlanok mindenikének a kataszteri birtokívekben felvett ingatlanok közül melyek felelnek meg.[1] Az azonosság megállapításával kapcsolatban a betéttervek 3., 4., 5. és 6-ik rovatai kitöltendők.

Ha az 1886: XXIX. törvényczikk 7., 8., 9. §-ainak rendelkezése folytán kataszteri birtokrészlet felosztásának szüksége forog fenn; a kataszteri közegnek és illetőleg a vízrendezési társulat szakközegének esetleges közreműködése mellett a felosztás eszközlendő és a szükséges vázrajzok elkészítendők.

[1] Ez a helyszínelési térképek kezdetleges volta mellett a betétszerkesztési eljárás legfáradságosabb része; és szükséges azért, mert az 1886: XXIX. t.-cz. 3. §-a szerint a betétekbe a telekjkönyvekben foglalt helyrajzi számok helyébe a földadókönyv helyr. számai vezettetnek be.

A mikor az azonosítás annyira haladt, hogy a további teendőket a bizottság megkezdheti: erről a kiküldött telekkönyvvezető a kiküldött birót értesíti, a ki ennek folytán a bizottságba netalán kirendelt többi tagokkal a bizottsági eljárás foganatba vétele végett a községben megjelenik.

Ha a kiküldött biró a megjelenésben akadályozva van a miatt, mert más község betétszerkesztésével van elfoglalva, erről a telekkönyvi hatóságnak jelentést tesz, a mely a körülményekhez képest a helyettesítés iránt intézkedik, vagy azt rendeli el, hogy az azonosítás befejezése után a helyszíni eljárás folytatása egyelőre függőben tartassék. Utóbbi esetben a bizottság azon napról, a melyen a függőben tartott eljárás folytatására a helyszinén megjelenend, a község-előljáróságot előlegesen értesíteni köteles. (1891 : XVI. 9. §.)

5. §. A betétszerkesztő bizottság helyszini eljárása.

A bizottság eljárása nyilvános.

Az eljárás vezetése s az eljárás közben a rend fentartása a kiküldött birót illeti, a ki az eljárás során a feleket és általában a jelenlevőket rendreutasíthatja, s a mennyiben az előrebocsátott rendreutasítás eredményre nem vezetne, azokat, a kik a rendet zavarják vagy illetlen viseletet tanusítanak, tíz forintig terjedhető rendbirsággal büntetheti, és a szükséghez képest eltávolíttatásuk iránt is intézkedhetik.

A rendbirságot kiszabó határozat ellen felebbvitelnek helye nincsen, s a határozat a pénzbirságnak az illető község szegény-alapjának javára végrehajtás utján leendő behajtása végett a járás főszolgabirájának, illetőleg a polgármesternek küldetik meg.

A község-előljáróság a bizottság mellé bizalmi férfiakként a szükséghez mért számban községi lakosokat köteles kijelölni. Ha nem találkoznak oly bizalmi férfiak, a kik e tisztökben napidíj nélkül eljárni hajlandók: a szükséges napidíjakat a község tartozik viselni.

A bizottság csak két bizalmi férfi együttes jelenlétében működhet és ezek kötelesek a bizottságot az eljárásnál felvilágosítással támogatni és a felmerülő ténykérdésekben nyilatkozni.[1]

Ha valamely község határának jelentékeny része a szomszédos községbeli lakosok tulajdonát képezi: az illető ingatlanok betétterveinek készítésénél közreműködő bizalmi férfiakat a bizottság felhivására a szomszédos község tartozik kiküldeni. Az e bizalmi férfiak részére szükség esetében fizetendő napidíj azt a községet terheli, a melynek határában a szomszédos

[1] A mely eljárási cselekménynél a bizalmi férfiak közreműködése mellőzhetlen, ez a törvényben tüzetesen ki van emelve; pl. 1886 : XXIX. t.-cz. 15., 16., 17., 18., 42., 1891 : XVI. t.-cz. 12. §§.

községbeli lakosok tulajdonát képező ingatlanok feküsznek. (1891 : XVI. 10. §.)

Ha a bizottság eljárása közben az tünik ki, hogy a kiküldött telekkönyvvezető az azonosításnál hibát követett el, vagy ha az azonosítás helyessége ellen felszólalás történik: a bizottság — szükség esetében az érdeklettek meghallgatásának és helyszini szemlének előrebocsátásával a helyesbítést eszközli és a betétterveket és vázrajzokat ennek megfelelően kiigazítja: (1891 : XVI. 11. §.)

A bizottság az előtte megjelent felek által tulajdonjog bejegyzése vagy bejegyzett jogok törlése czéljából felmutatott okiratok közül azokat, a melyek telekkönyvi bekeblezésre alkalmasoknak mutatkoznak, lehetőleg egy a fél által benyujtandó egyszerű másolattal együtt átveszi és a bekeblezés keresztülvitele czéljából kérvényt pótló jegyzőkönyveket vesz fel. Az átvett okiratokról a feleknek a bizottság térítvényt adni köteles.

A mennyiben a jegyzőkönyv tulajdonjog bejegyzése czéljából vétetett fel és az okiraton az illetékkiszabás végett történt bemutatás igazolva nincsen: az okiratnak az illetékkiszabás végett szükséges még egy másolatát a fél bemutatni köteles, mit ha nem teljesít, az e végből szükséges másolatot az ő költségére a telekkönyvi hatóság hivatalból elkészítteti.

A jegyzőkönyvhöz szükség esetében az eddigi telekkönyvi térkép alapján készített szabályszerű eldarabolási vázrajz is csatolandó.

Ha a fél által felmutatott okirat a bekeblezés elrendelésére nem alkalmas, de a hiány a bizottság előtt esetleg az e végre idézett és megjelent felek nyilatkoztával pótolható: a felek ebbeli nyilatkozata a jegyzőkönyvbe felveendő. Ez esetben a nyilatkozó felek személyazonosságának igazolására és a jegyzőkönyv aláirására az 1886: XXIX. törvényczikk 42. §-ának rendelkezései tartandók meg. (1891 : XVI. 12. §.)[1]

Az előző §. értelmében felvett jegyzőkönyveket és azok mellékleteit a bizottság késedelem nélkül a telekkönyvi hatósághoz terjeszti be.

A telekkönyvi hatóság e jegyzőkönyveket soron kívül intézi el.

A jegyzőkönyvek az azokban foglalt nyilatkozatokra és állapodásokra nézve, alaki kellékek tekintetében telekkönyvi bekeblezésre alkalmas okiratok hatályával birnak. Egyébként a jegyzőkönyvek elintézésére a telekkönyvi rendelet szabályai alkalmazandók. (1891 : XVI. 13. §.)

Azokról az ingatlanokról, a melyeknek telekkönyvi tulajdonosa elhalt, a tényleges birtokos telekkönyvi bejegyzésének esete pedig fenn nem forog, ugyszintén azon elárverezett ingatlanokról, a melyekre a vevőnek tulajdonjoga be nem kebeleztetett, a bizottság külön-külön jegyzéket készít és ebbe bevezeti az illető telekjegyzőkönyvek számait, esetleg a birtokrész-

[1] A betétszerkesztő bizottság itt szabályozott eljárása hasonló ahhoz, a melyet a telekkönyvek átalakításakor a hitelesítő bizottság az 1869. évi 2579. számú rend. 19. §-a szerint köteles teljesíteni.

leteknek helyrajzi számait, ezen felül az első esetben az örökhagyó nevét és elhalálozásának idejét, továbbá a valószinű örökösök neveit és esetleg azt a hatóságot, a mely előtt az örökösödési ügy folyamatban van; a második esetben pedig a telekkönyvi tulajdonosnak és az árverési vevőnek neveit és lehetőleg az árverés napját is. Ha megtudható az az ok, a mely a vevő tulajdonjogának bekeblezését akadályozza: a jegyzékbe ez is bevezetendő.

A két jegyzéket a bizottság a helyszini eljárás befejezése után a telekkönyvi hatóságnak mutatja be, mely a jegyzékekben feltüntetett ügyeket soron kívül elintézi, esetleg pedig az ingatlanok telekkönyvi átirását gátló ügyek soron kívüli elintézése végett az illető hatóságot megkeresi.

Ha a bizottság eljárása közben az 1891 : XVI. t.-cz. 5. §-ában elrendelt jelentéstétel elmulasztásának esete derül ki: a jelentést a telekkönyvi hatósághoz a kiküldött biró utasítása folytán a bizottságba kirendelt telekkönyvvezető (segéd-telekkönyvvezető, irnok, díjnok) tartozik megtenni. (1891 : XVI. 14. §.)

Azok az ingatlanok, a melyek vagy a melyeknek egy része mint közös vagyon több tulajdonostárs nevére határozatlan részekben van bejegyezve, a telekkönyvi betétekre a betétszerkesztő bizottság által a tulajdonostársak nevére határozott egyenlő arányokban veendők fel; kivéve, ha valamely elhalt egyénnek házastársa és leszármazói vannak határozatlan részekben közös tulajdonosokul bejegyezve, mely esetben az ingatlannak egyik fele a házastárs tulajdonául, másik fele pedig fejenkénti, illetőleg törzsönkénti egyenlő osztályrészekben a tulajdonosokul bejegyzett leszármazók tulajdonául jegyzendő be a betétszerkesztő bizottság által.

Ha az összes tulajdonostársak a betétszerkesztő bizottság előtt megjelennek s a részesedési arány megállapítása tekintetében egyértelmű megállapodásra jönnek: a bizottság jegyzőkönyvet vesz föl és annak alapján a közös ingatlant a betétben a tulajdonostársak nevére az egyértelműleg megállapított hányadokban jegyzi be. A felek személyazonosságának igazolására és a jegyzőkönyvek felvételére az 1886 : XXIX. t.-cz. 42. §-ának rendelkezései tartandók meg. A felveendő jegyzőkönyvek az idézett törvény 47. §-a értelmében a naplóba bevezetendők és hetenként egyszer beiktatás végett a telekkönyvi hatóságnak megküldendők.

A határozott hányadokban történt bejegyzésekről úgy az első, mint a második bekezdés esetében a tulajdonostársak, és ha a jutalékok zálogjoggal vagy más dologi joggal vannak terhelve, a jogosítottak a betétszerkesztő bizottság végzése által értesítendők, és e végzésben a jelen törvény 17. §-a, illetve az 1886 : XXIX. t.-cz. 58. §-ának 3. pontja szerint őket illető felszólamlási jogra figyelmeztetendők. E végzés az érdekelteknek saját kezeihez kézbesítendő.

A vétbizonyítvány, ha a kézbesítés helyben eszközöltetett, a jegyzőkönyvhöz csatoltatik; a kézbesítés végett megkeresett hatóság pedig a vétbizonyítványt közvetlenül a telekkönyvi hatóságnak küldi meg.

Azok részére, a kiknek a végzés saját kezeikhez szabályszerűen kézbesíthető nem volt, a telekkönyvi hatóság az 1886: XXIX. t.-cz. 58. §-a értelmében beadott jelentés elintézése alkalmával ügygondnokot rendel és a végzést ennek kézbesítteti. (1889 : XXXVIII. 16. §.)[1]

A határozott hányadok bejegyzése ellenében jogában áll úgy a tulajdonostársak mindenikének, mint azon telekkönyvi érdekletteknek, a kik az egyes jutalékokra a betét szerkesztése előtt dologi jogokat szereztek, a hirdetményi határidő alatt az 1886: XXIX. t.-cz. 58. §-ának 3-ik pontja értelmében felszólalással élni.

Ilyen felszólalás esetében a telekkönyvi hatóság a tulajdonjog arányának megállapítására, az összes érdeklettek megidézése mellett, hivatalból jegyzőkönyvi tárgyalást rendel, s a tulajdonjog aránya felett a netaláni szükséges bizonyítási eljárás után itélet által határoz.

A betétbe bejegyzett arányoktól eltérő tulajdonjogi arány csak akkor állapítható meg, ha ellenkező részesedési arány bizonyíttatik.

Az itélet elleni felebbezésre az 1881 : LIX. t.-cz. rendelkezései alkalmazandók. (1889 : XXXVIII. 17. §.)

Az arányosítás tárgyát képező közbirtokossági közös vagyonra, azon közös havasok és legelőkre, melyekre nézve a birtoklás használati arány szerint gyakoroltatik, továbbá a volt földesúr és a volt jobbágyok között birtokrendezés tárgyát képező közös vagyonra, valamint a birtokrendezés folytán a volt jobbágyoknak kiadott közös illetőségekre az előző 16. és 17. §-ban meghatározott eljárásnak helye nincsen. (1889 : XXXVIII. 18. §.)

Az 1886: XXIX. t.-cz. 15—18. §-ai alapján tulajdonjogi igényt támasztóknak, valamint a 22. §. alapján tényleg már megszünt telekkönyvi jogok törlését szorgalmazóknak kérelmeiről, illetve nyilatkozatairól, továbbá az ellentmondásokról a bizottság külön jegyzőkönyvet vesz fel.

Az ilyen jegyzőkönyvi kérelem, illetve nyilatkozat érvényére szükséges, hogy a kérelmező, illetőleg nyilatkozó vagy ellentmondó személyazonossága két bizalmi férfiu által, vagy a községi elöljáróság által ismert két azonossági tanú által bizonyittassék, és a jegyzőkönyv az érdekelt felek aláírásával, vagy ha írni nem tudnak vagy nem képesek, kézjegyével s a

[1] A telekk. rend. 55. §. *b)* pontjának ellenére számos telekjegyzőkönyvben a tulajdonostársak »határozatlan arányban» vannak bejegyezve. Ennek a szabálytalanságnak megszüntetésére szolgál az itt szabályozott, az 1881 : LX. t.-cz. 143. §-ának megfelelő jogvélelemre alapított rövid eljárás; melyet alkalmazni annál nagyobb megnyugvással lehet, mivel a tulajdonjog aránya a megállapított vélelem szerinti aránytól ritka esetben tér el, és mivel ilyen esetben is a következő §. módot nyújt a tulajdonostársaknak jogaik érvényesítésére.

jegyzőkönyv a bizottság mindkét tagjának aláírásával megerősíttessék. Ezen felül a jegyzőkönyv a bizalmi férfiaknak s a netalán alkalmazott azonossági tanuknak névaláírásával, illetőleg kézjegyével is ellátandó. Az írni nem tudóknak vagy nem képeseknek neveit a telekkönyvezető írja alá. (1886: XXIX. 42. §.)

Az a fél, a ki az 1886: XXIX. t.-cz. 15. §-a alapján kéri tulajdonjoga bejegyzését, köteles a vonatkozó szerzési okiratot eredetben és lehetőleg egy, a bizottság által láttamozandó másolatban, valamint az annak pótlására netalán szükséges helyhatósági bizonyítványt is eredetben a bizottságnak átadni. A tényleges birtoklásnak a bizalmi férfiak által való bizonyítása, valamint irásbeli szerződés hiányában az átruházó telekkönyvi tulajdonos beismerése jegyzőkönyvbe veendő, az átadott okiratok pedig a jegyzőkönyvhöz csatolandók.

Ha a tényleges birtokos tulajdonjogának bejegyzése a telekkönyvi tulajdonos örökösei vagy hagyományosai által kiállított okirat alapján vagy ugyanazok beismerése alapján kéretik: az örökösi vagy hagyományosi minőséget igazoló átadási okiratok vagy itéletek szintén bemutatandók, azoknak jogerőre emelkedése szabályszerűen bizonyítandó, és ezek az okiratok is a jegyzőkönyvhöz csatolandók.[1]

Ugyanezek a szabályok megfelelően alkalmazandók a 17. §. eseteiben is. (1886: XXIX. 43. §.)

A telekkönyvi bejegyzés alapjáúl szolgáló okiratoknak — a mennyiben azokon az illetékszabás végetti bemutatás igazolva nincsen, az illetékszabás végett szükséges még egy másolatát a fél bemutatni köteles; mit ha nem teljesít, az e végből szükséges másolat az ő költségére hivatalból fog elkészíttetni. (1889: XXXVIII. 21. §.)

Az 1886: XXIX. t.-cz. 16. §-ának esetében a tényleges birtokos által előterjesztendő és jegyzőkönyvbe veendő kérelem folytán, és a három évi békés birtoklásnak az eredetben becsatolandó helyhatósági bizonylattal, valamint két bizalmi férfiunak a jegyzőkönyvbe iktatandó nyilatkozattal való szabályszerű igazolása után, a telekkönyvi tulajdonos a bizottság elé saját kezeihez kézbesítendő végzés által azzal idéztetik meg, hogy ha a végzésben megjelölendő ingatlanoknak a végzésben megnevezendő tényleges birtokos nevére való átirása ellen kifogása van: ellentmondását a bizottság előtt megjelenve, élőszóval terjeszsze elő vagy pedig legkésőbb a telekkönyvi hatóság által kitüzendő félévi hirdetményi határidő alatt közvetlenül a telekkönyvi hatósághoz intézendő beadványban nyujtsa be.

[1] Az 1886: XXIX. t.-cz. 15. §-a nem tesz említést arról, hogy a szerzési okiratot helyhatósági bizonyítvány pótolná. Azt a rendelkezést tehát, hogy ez a bizonyítvány is eredetben a bizottságnak átadandó, csak a tényleges birtoklás igazolására lehet érteni; az átruházási ügylet tekintetében pedig egyedül a 17. §-ra vonatkozólag, melynek esetére a 43. §. szabályai megfelelően szintén alkalmaztatnak.

E végzés kézbesítését a bíróságok székhelyein a tényleges birtokos költségére a bírósági végrehajtók, más helyeken a községi vagy körjegyző és egy elöljárósági tag együttesen teljesítik, és a vétbizonylaton a saját kézhez való kézbesítésen kívül annak az egyénnek, a kinek a végzés kézbesíttetett, a telekkönyvi tulajdonossal való azonossága is tanusítandó; mi végből, ha a végzés megkeresés útján kézbesíttetik, a megkeresésben az idézendő egyén lakása, állása és foglalkozása tüzetesen megjelölendő.[1]

A végzésnek kézbesítéséről szóló vétbizonyítvány, ha a kézbesítés helyben eszközöltetett, a jegyzőkönyvhöz csatoltatik; a kézbesítés végett megkeresett hatóság pedig a vétbizonyítványt közvetlenül a telekkönyvi hatóságnak küldi meg.

Az irásbeli ellentmondást tartalmazó beadvány az ellentmondó által sajátkezűleg aláirandó, illetve két tanú alkalmazása mellett, a kiknek egyike az ellentmondó nevét írja alá, kézjegyével ellátandó. A szóval előterjesztett ellentmondás a jegyzőkönyvbe iktatandó.

Ha a telekkönyvi tulajdonos ellentmondását a bizottság helyszini működésének befejezéseig élőszóval előterjeszti: a bizottság a tényleges birtokost, kinek okiratai visszaadandók, igényeinek a törvény rendes útján való érvényesítésére utasítja. (1886: XXIX. 44. §.)

Az 1886: XXIX. t.-cz. 18. §-ának esetén a telekkönyvi tulajdono halála szabályszerű anyakönyvi kivonattal, vagy az, hogy a telekkönyv tulajdonos holléte legalább három év óta nem tudatik, a községi elöljáróság által kiadott bizonyítványnyal igazolandó.

Ezek az okiratok, valamint a helyhatóság által a 18-ik §. értelmében az ingatlan megszerzése és tíz éves birtoklása tárgyában kiadott bizonyítvány szintén eredetben csatolandók a jegyzőkönyvhöz. A két bizalmi férfiunak a tíz évi békés birtoklást tanusító nyilatkozata a jegyzőkönyvbe iktatandó.

A bizottság a bizonyítványokban és a bizalmi férfiak által igazolt tényállás kérdésében a szükséghez képest a szomszédokat, az illető hitfelekezet helybeli lelkészét, valamint az elhalt vagy ismeretlen tartózkodású telekkönyvi tulajdonosnak a községben netalán levő házastársát és törvényes örökösödésre hivatott rokonait is kihallgatja, s nyilatkozatukat egyéb netalán kipuhatolt tényadatokkal együtt jegyzőkönyvbe iktatja.

A kihallgatott egyének által a jegyzőkönyv a 42. §. szerint aláírandó, s ha ezek az aláírást megtagadják, ezen körülmény az ok rövid előadása mellett megjegyzendő.

Ha a hivatalos nyomozás folytán a kérelem alapját képező bizonyítványok és nyilatkozatok tartalmának valódisága megingattatnék: a bizott-

[1] Mindezek az óvrendszabályok arra számítvák, hogy azt a telekkönyvi tulajdonost, a ki ellentmondással nem él, egész megnyugvással olyannak lehessen tekinteni, a ki a tényleges birtokosnak tulajdonosként való bejegyzésébe beleegyezik.

ság a tényleges birtokost, kinek okiratai visszaadandók, igényeinek érvényesítése végett a törvény rendes útjára utasítja.

Ha a telekkönyvi tulajdonos házastársa és törvényes örökösödésre hivatott rokonai távollétök miatt meg nem idézhetők, de lakhelyök vagy tartózkodási helyök tudatik: a bizottság őket az eljárás folyamatbatételéről az illető ingatlannak, a telekkönyvi tulajdonosnak és a tényleges birtokosnak megjelölésével ajánlott levélben értesíteni, s netalán jogsérelem esetében őket megillető ellentmondási jogukra figyelmeztetni köteles. Ezen értesítés el nem küldése vagy kézhez nem jutása jogi következménynyel nem bír. (1886 : XXIX. 45. §.)[1]

A telekkönyvi tulajdonos halála s elhalálozásának ideje birósági határozattal is igazolható. (1889: XXXVIII. 22. §.)

A telekkönyvi tulajdonosnak, illetőleg jogutódainak, az 1886: XXIX. t.-cz. 18. §-ának esetében is jogában áll a 44. §. értelmében ellentmondással élni.[2]

Ha e joggal a bizottság előtt maga a telekkönyvi tulajdonos él: az eljárás megszüntetésére a 44. §. rendelkezései alkalmazandók.

Ha pedig jogutód él ellentmondással: azt, hogy ő a telekkönyvi tulajdonosnak jogutóda, kellően kimutatni s bizonyítékait csatolni tartozik. A telekkönyvi tulajdonos leszármazó örököse és házastársa ellentmondás esetében csupán rokoni, illetve házastársi minőségüket tartoznak anyakönyvi kivonattal igazolni. (1886 : XXIX. 46. §.)

A bizottság az 1886: XXIX. t.-cz. 15—18. és 22. §-ai eseteiben felvett jegyzőkönyvekről naplót vezet és a jegyzőkönyveket csatolmányaival együtt a 15., 17. és 22. §-ok eseteiben hetenként egyszer, a 16. és 18. §. eseteiben pedig a helyszíni eljárás befejezése után a telekkönyvi hatóságnak beiktatás végett bemutatja.

Azokban az esetekben, a melyekben az eljárás az idézett t.-cz. 44., 45. és 46. §-ai szerint megszüntettetik, a jegyzőkönyvek beiktatás végett külön be nem mutattatnak, hanem az 58. §. szerint beadandó jelentés mellé csatoltatnak. (1886 : XXIX. 47. §.)[3]

A telekkönyvi tulajdonos oly esetben, a mikor az ő tulajdonáúl bejegyzett valamely ingatlannak a tényleges birtokos tulajdonáúl leendő bejegyzése tárgyában jegyzőkönyv vétetett fel és ez a jegyzőkönyv a telekkönyvi hatósághoz beiktatás végett már beérkezett, e hatósághoz intézendő

[1] Az 1886 : XXIX. t.-cz. 18. §-ának eseteiben a telekkönyvi tulajdonos — úgy mint a 44. §. szerint — nem értesíthető. Ezért amaz esetekben a nyilvánkönyvi jogok biztosításának más módjáról van gondoskodva.

[2] Az ellentmondásról és ennek hatályáról lsd az 1886 : XXIX. t.-cz. 16., 53., 61., 63., 64. §-ait. Magának a telekkönyvi tulajdonosnak ellentmondása a 18. §-nak természetesen csak amaz esetére értendő, a mikor a tulajdonos olyannak állíttatik, a kinek holléte három év óta ismeretlen.

[3] Lsd az 1891 : XVI. t.-cz.-nek alább közölt 21. §-át, a mely szintén a külön jegyzőkönyvek beterjesztéséről rendelkezik.

külön beadványban azt a kérelmet terjesztheti elő, hogy a mennyiben a tényleges birtokos tulajdonjogának bejegyzése egy telekjegyzőkönyvben foglalt ingatlanok közül csak egyes birtokrészletekre vagy ezeknek csak egy részére vonatkozik és a birtokrészletek telekjegyzőkönyvi helyrajzi számai a felvett külön jegyzőkönyvből kitünnek: ezek a birtokrészletek lejegyeztessenek és az azokra vonatkozó összes bejegyzésekkel, valamint a tényleges birtokos tulajdonjogának bejegyzése tárgyában felvett jegyzőkönyv széljegyzésével, újonnan nyitandó telekjegyzőkönyvbe vitessenek át, a többi birtokrészletekről pedig a jegyzőkönyv széljegyzése töröltessék. A lejegyzés a jelzálogos hitelezők meghallgatása nélkül, de a terhek átvitelével rendelendő el. A mennyiben a tényleges birtokos tulajdonjogának bejegyzése tárgyában felvett jegyzőköny valamely birtokrészletnek csak egy részére vonatkozik, a tényleges birtokos által is aláírt szabályszerű vázrajz bemutatása esetében az újonnan nyitott telekjegyzőkönyvbe csak ez a rész vitetik át.

A telekkönyvi tulajdonosnak továbbá jogában áll, a telekkönyvi hatósághoz intézett beadványban kérni, hogy a teherlapra bejegyzett jog törlése tárgyában fölvett és már beiktatott jegyzőkönyvet (1886: XXIX. törvényczikk 22. §.) a telekkönyvi hatóság intézze el.

Ezeken felül attól az időponttól kezdve, a melyben a bizottság a beiktatott külön jegyzőkönyveket a betétek szerkesztése végett átvette, a telekkönyvi tulajdonos a bizottsághoz benyujtandó külön beadványban azt a kérelmet terjesztheti elő, hogy a nevére írt ingatlanra vonatkozó külön jegyzőkönyv, melyben a tényleges birtokos tulajdonjogának bejegyzése kéretett, soron kívül vizsgálat alá vétessék abban az irányban, hogy a tényleges birtokos tulajdonjogának bejegyzését telekkönyvi akadály vagy a telekjegyzőkönyvi tulajdonosnak ellentmondása nem gátolja-e? Ha ily gátló ok fenforog: a bizottság a külön jegyzőkönyvet annak reávezetésével: «Telekkönyvi akadály», illetőleg «ellentmondás miatt nem teljesíthető» soron kívül elintézi és a külön jegyzőkönyv széljegyzetének kitörlését eszközli. (1891: XVI. 17. §.)[1]

Ha az 1886: XXIX. t.-cz. 15—18. és 22. §-ainak eseteiben a kérelem támogatására felmutatott adatok a jelen törvény kívánalmainak egyáltalán meg nem felelnek: jegyzőkönyv sem veendő fel, hanem a jelentkező szóval elutasítandó és a felmutatott okiratra ráírandó: «A betétszerkesztő bizottság a további eljárásra alkalmasnak nem találta», — a mely záradékot

[1] Mindezek a rendelkezések azért szükségesek, mert a tényleges birtokos tulajdonjogának bejegyzése és a tehertételek törlése tárgyában felvett jegyzőkönyveket a tkvi hatóság beiktatja s széljegyezteti, de azokat a bizottság csak a betétek tényleges szerkesztése alkalmával intézi el; a minél fogva a telekk. rend. 61. §-ának elve szerint az ugyanarra a telekjegyzőkönyvre vonatkozólag a jegyzőkönyv beiktatása után érkezett beadványokat csak a vonatkozó betét szerkesztése után lehet elintézni. Az ebből keletkezhető hátrányokat a szakaszban szabályozott eljárás útján el lehet hárítani.

a bizottság mindkét tagja aláírja.[1] A mennyiben a felmutatott okiratok hiányai pótolhatóknak mutatkoznak; a bizottság a jelentkező felet kellő utasítással ellátni köteles. (1886: XXIX. 48. §.)

Ha az 1886: XXIX. t.-cz. 7. §-ában felsorolt esetekről a bizottság szerez tudomást: a szabályszerű vázrajznak hivatalból elkészítéséről gondoskodik. (1886: XXIX. 49. §.)

Ha a bizottság a telekjegyzőkönyvben, illetve a betéti tervben a telekkönyvi rendelet 168. §-a alá eső szabálytalanságot vesz észre, iparkodjék azt az érdekeltek meghallgatása mellett megszüntetni, hogy azt a betétbe átvezetni ne kellessék. Ha ez nem sikerül, a bizottság a telekkönyvi hatósághoz jelentést tesz, mely azt soron kívűl azonnal elintézi. (1886: XXIX. 50. §.)[2]

Azok a telekkönyvi bejegyzések, a melyek a telekkönyvi rendeletek értelmében a *C)* lapra lettek volna bevezetendők, de hibásan a *B)* lapra vezettettek be, s viszont azok is, melyek a *B)* lapra lettek volna bevezetendők, de tévesen a *C)* lapra vezettettek, helyesbítendők vagyis a rangsorozat megtartásával azon lapra vezetendők át, a mely lapra a telekkönyvi rendeletek értelmében eredetileg is bevezetendők lettek volna.

A telekjegyzőkönyvekből a betétekbe való átvezetéseknél a kikorúság feltüntetésének és feljegyzésének átvitele, ide nem értve a kiskorúság meghosszabbításának feljegyzését, mellőzendő, ha a feljegyzés idejétől huszonnégy év már eltelt. (1889: XXXVIII. 23. §.)

a) Ha az eljárás folyamán kiderül, hogy akár az eredeti helyszínelés, akár a telekkönyvi átalakítás alkalmával valamely ingatlan a telekjegyzőkönyvi tulajdonos nevére más ingatlan helyett tévesen vétetett fel, avagy a telekkönyvi bejegyzést rendelő végzésben, illetőleg az annak alapját képező okiratban a telekjegyzőkönyv száma vagy a birtokrészlet helyrajzi száma hibásan jelöltetett meg s ennek alapján téves telekkönyvi bejegyzés foganatosíttatott: a bizottság iparkodjék a nyilvánkönyvi állást a telekjegyzőkönyvi érdekeltek megállapodása alapján helyesbíteni.

b) A bizottság igyekezzék a telekjegyzőkönyvi érdekeltek között megállapodást létesíteni arra a czélra is, hogy a telekjegyzőkönyvekbe közös tulajdonúl bevezetett, de tényleg felosztott ingatlanok helyett az egyes tulajdonostársak betéteiben a közös ingatlanból nekik jutott külön területek legyenek bevezethetők.

c) Ha az eljárás közben az derül ki, hogy oly telki szolgalmak állanak fenn, a melyek a telekjegyzőkönyvben bevezetve nincsenek: igyekezzék a bizottság az érdékelt felek megállapodását létrehozni arra nézve, hogy a

[1] A kérelmével ilykép elutasított félnek fenmarad jogorvoslatúl az 1886: XXIX. t.-cz. 57. §-ában szabályozott előterjesztés.

[2] Ha az érdeklettek meghallgatásával a szabálytalanság megszüntetése sikerül, erre jegyzőkönyv vétetik fel, melynek beterjesztéséről az 1891: XVI. t.-cz. 21. §-a rendelkezik.

telki szolgalmak a telekkönyvi betétekbe bejegyezhetők legyenek. (1891: XVI. 18. §.)

Ha az előző §. *a)* pontjának esetében akár a tévesen felvett, akár a helyesbítés folytán e helyett felveendő ingatlan a téves felvétel vagy bejegyzés óta nyilvánkönyvileg terheltetett: a helyesbítéshez az is szükséges, hogy az érdekelt tulajdonosok és a tehertételek szerint jogosultak között a terhek bejegyzése tekintetében egyetértő megállapodás jöjjön létre, vagy hogy a tehertételek szerint jogosultak beleegyezésének hiányában a terhek azokra az ingatlanokra vezettessenek át, melyekre a telekjegyzőkönyvek szerint vannak bejegyezve és hogy ebbe az érdekelt tulajdonosok beleegyezzenek.

Ha a 18. §. *b)* pontjának esetében az egyes tulajdonostársak jutalékait külön terhelő jogok vannak bejegyezve, a közös ingatlan a betétekbe a tényleges megosztáshoz képest csak annak feltétele alatt vezethető be, hogy a tehertételek szerint jogosultak a megosztás tárgyában létrejött megállapodáshoz hozzájárultak. (1891: XVI. 19. §.)[1]

Ha a bizottság eljárása során az derűl ki, hogy valamely ingatlannak határai akár szomszédos birtokrészlet, akár köztér, utcza vagy közút irányában a kataszteri munkálatokban és a térképen helytelenül vannak feltüntetve, vagy ha szabályozás folytán közigazgatási úton változtatott vagy áthelyezett belsőségek a kataszteri munkálatokban és térképen nem a szabályozáshoz képest vétettek fel: a bizottság az érdeklett szomszédtulajdonosokat, illetőleg a község (város) előljáróságát meghallgatja és ha az érdekeltek a határok és a térmérték kiigazítására, illetve a belsőségek szabályozására nézve egyértelmű megállapodásra jutnak, a megfelelő helyesbítést szükség esetében kataszteri mérnök közreműködésével eszközli. (1891: XVI. 20. §.)

Az 1891: XVI. t.-cz. 18., 19., 20. §-ainak, úgyszintén az 1886: XXIX. törvényczikk 50 §-ának eseteiben a bizottság az érdekelt felek megállapodásairól külön jegyzőkönyveket vesz fel. A felek személyazonosságának igazolására és a jegyzőkönyv aláírására az 1886: XXIX. törvényczikk 42-ik §-ának rendelkezései alkalmazandók. Az 1891: XVI. t.-cz. 18. és 19. §-ainak, valamint az 1886: XXIX. törvényczikk 50. §-ának eseteiben felvett jegyzőkönyvek hetenkint egyszer beiktatás végett a telekkönyvi hatósághoz küldetnek be. Az 1891: XVI. t.-cz. 20. §-ához képest felvett jegyzőkönyvek az 1886: XXIX. törvényczikk 51. és 52. §-ának megfelelő jelentéshez csatolandók.

A bizottság a bejegyzések helyesbítését, illetőleg a telki szolgalom bejegyzését a külön jegyzőkönyvek alapján a betétek szerkesztésekor az

[1] Ilyenkor a jutalék helyébe külön terület bejegyzése által a jelzálog tárgya megváltozik; a minél fogva ehhez a jelzálogos hitelező beleegyezése épen úgy szükséges, a mint szükséges, ha a tulajdonostársak rendes eljárás útján megosztoznak és a tulajdonjognak az osztályhoz képest leendő telekkönyvi bejegyzését kérik.

1886 : XXIX. törvényczikk 51. és 52. §-ainak megfelelő alkalmazásával foganatosítja. (1891 : XVI. 21. §.)

6. §. A telekkönyvi betétek tényleges szerkesztése.

A helyszíni működés befejezte után a bizottság a hivatali székhelyen a beiktatott külön jegyzőkönyveket átvevén, a betétek szerkesztesét kezdi meg, a melynél ismét a telekjegyzőkönyvi állapot veendő figyelembe.

Ha ez időközben változott: a betét *A), B)* és *C)* lapjai a változott telekjegyzőkönyvi állás és esetleg az 1886 : XXIX. t.-cz. 42—45. §-ai értelmében felvett jegyzőkönyvek alapján; — ha pedig nem változott és ugyane 15—18. és 22. §-ainak esete sem forog fenn: a helyeseknek talált vagy helyesbített tervek alapján szerkesztendők. (1886 : XXIX. 51. §.)[1]

Ha a külön jegyzőkönyveket megelőző elintézetlen beadványok vannak: azok a telekkönyvi hatóság által soron kívül, késedelem nélkül elintézendők.

Ha telekjegyzőkönyvi állapot időközben akként változott, hogy az a külön jegyzőkönyvben bizonyított lényleges jog telekkönyvi foganatosítását, a telekkönyvi rendelet 61. és 71. §-ai szerint gátolja, vagy ha az 1886: XXIX. t.-cz. 16. és 13. §-ainak eseteiben maga a telekkönyvi tulajdonos szabályszerű ellentmondást adott be, az illető külön jegyzőkönyv annak rávezetésével: «Telekkönyvi akadály, illetőleg ellenmondás miatt nem teljesíthető», az irattárba teendő és erről a tényleges birtokos azzal értesítendő, hogy igényét a törvény rendes útján érvényesítheti. (1886: XXIX. t.-cz. 52. §. 1. 2. bekezdés.)

Ha telekkönyvi akadályok fenn nem forognak, az 1886: XXIX. t.-cz. 15—18. §-ainak eseteiben — ide értve az 1889 : XXXVIII. t.-cz. 5. és 6. §-ainak kiegészítéseit is, — valamint az utóbbi törvény 7. §-ának eseteiben a külön jegyzőkönyvben bizonyított tényleges birtoklás alapján a külön jegyzőkönyv számára való hivatkozás mellett a tényleges birtokos jegyeztetik be tulajdonosnak; az 1886. évi XXIX. t.-cz. 22. §-ának esetében pedig a törlés az 1889: XXVIII. t.-cz. 15. §-a értelmében az által eszközöltetik, hogy a törlendő bejegyzésnek a telekjegyzőkönyvből a betétbe való átvezetése mellőztetik.[2] Ezen esetekben a bizottság az illető külön jegyzőkönyvre ezen záradékot írja: «Figyelembe vétetett». (1889: XXXVIII. 1. bekezdés.)

Az 1886 : XXIX. t.-cz. 15., 16. és 17. §-ainak eseteiben a telekkönyvi

[1] A m. kir. kincstár tulajdonát képező ingatlanok a telekkönyvi betétekbe való felvételének módját és az ugyanezen ingatlanokra vonatkozó telekkönyvi ügyekben követendő eljárást az 1894. évi 4196. számú igazságügym. rendelet szabályozza.

[2] Ezek a szabályok az 1886 : XXIX. t.-cz. 4. §-ában kimondott elv folyománya.

tulajdonos, illetve igazolt örökösei vagy hagyományosai, a 18. §. esetében az elhalt vagy távollevő telekkönyvi tulajdonosnak a helyszíni eljárásnál kipuhatolt házastársa és törvényes örökösödésre hivatott legközelebbi rokonai a tényleges birtokos tulajdonjogának bejegyzéséről, a 22. §. esetében pedig az, a kinek javára bejegyzett nyilvánkönyvi jog töröltetett, e törlésről lakhelyökre vagy tartózkodási helyökre intézendő ajánlott levélben értesítendők. Ezen értesítés el nem küldésének vagy kézhez nem jutásának jogi következménye nincsen. (1886: XXIX. t.-cz. 52. §. utolsó bekezdés.)[1]

A tényleges birtokos tulajdonjogának bejegyzéséről az adó-nyilvántartás és a kataszteri munkálatok esetleges kiigazítása czéljából az illető község elöljárósága, valamint az a tényleges birtokos is értesítendő, a kinek tulajdonjoga bejegyeztetett. (1889: XXXVIII. 24. §. 2. bekezdés.)

Az 1886: XXIX. t.-cz. 16. és 18. §-ainak eseteiben, ha a telekkönyvi tulajdonosnak jogutódja élt ellentmondással: ez a tényleges birtokos tulajdonjogának bejegyzését nem akadályozza ugyan, de a külön jegyzőkönyv az arra vonatkozó ellentmondással együtt a bizottság által a 61. és 64. §§-ban előirt további eljárás végett a telekkönyvi hatósághoz bemutatandó.

Ha a 16. §. eseteiben a végzés a telekkönyvi tulajdonosnak saját kezeihez szabályszerűen nem kézbesíttetett: a bizottság a tényleges birtokos tulajdonjogának bejegyzését mellőzi s erről őt azzal értesíti, hogy igényeit a törvény rendes utján érvényesítheti. (1886: XXIX. 53. §., 1889: XXXVIII. 25. §.)

Ha valamely terület az 1886: XXIX. t.-cz. 7. §-a értelmében eldarabolva, külön részletszámok alatt vétetik fel: a szerkesztő-bizottság ennek a térképen is szabályszerűleg leendő foganatosítása iránt intézkedik. (1886: XXIX. 54. §.)[2]

Ha az ártért a fensiktól elválasztó vonal a kataszteri térképnek azon a másodlatán, mely az 1886: XXIX. t.-cz. 25. §-a értelmében hiteles telekkönyvi térképül fog szolgálni, kitüntetve nincsen, a szerkesztő-bizottság a felmérési felügyelőséget megkeresi, hogy e vonalat az illető térképmásodlaton utólag tüntesse ki. (1900: XV. t.-cz. 4. §.)

Mihelyt valamely telekjegyzőkönyvre nézve a betétnek szerkesztése megkezdetett, az abban felvett ingatlanokra és jogokra vonatkozólag a telekkönyvi hatóság által elrendelt bejegyzések már nem a telekjegyzőkönyv, hanem a betét illető napján foganatosíttatnak.[3]

Azok a telekjegyzőkönyvek, a melyekből a betétek már szerkesztet-

[1] V. ö. az 1886: XXIX. t.-cz. 45. §-át.
[2] V. ö. az 1891: XVI. t.-cz. 9. §-át.
[3] A telekkönyvi forgalom a betét-szerkesztési munkálatok közben sem szünetel; a telekkönyvi kérvények tehát folyvást elfogadandók és tekintet nélkül ama munkálatokra, elintézendők. A telekkönyvi hatóság által elrendelt bejegyzés foganatosítása azonban a törvény szövegében megszabott módon történik.

tek, a bizottság jelentésére a telekkönyvi hatóság által végzésileg hatályon kívül helyeztetnek és külön kezelendők.

Az ilyen telekjegyzőkönyvekből másolatok adhatók, de a másolatok fejére kiirandó: «Hatályon kívül helyezett telekjegyzőkönyv másolata». (1886: XXIX. 55. §.)

A betétek szerkesztésének az 1886: XXIX. t.-czikk 51. §-a értelmében való megkezdésétől annak befejezéséig az illető község telekjegyzőkönyveibe felvett ingatlanokra vagy jogokra vonatkozó azon telekkönyvi beadványoknak és megkereséseknek elintézését, melyek a telekkönyvi rendelet értelmében foganatosítandó bejegyzést vonhatnak maguk után, a telekkönyvi hatóság főnöke a betétszerkesztő-bizottság birói tagjára bizhatja, a ki e tárgyban oly módon tartozik eljárni, mint a telekkönyvi hatóságnál a telekkönyvi ügyek elintézésével megbizott egyes biró vagy birósági tag. (1889: XXXVIII. 26. §.)

A betétek kiegészítő részét képezi a részletlajstrom, melyet szintén a bizottság készít el.

E lajstrom három rovatból áll:

1. az elsőbe irandók a helyrajzi számok folyó sorrendben;

2. a másodikba azon betét száma, a melynek *A*) lapján a részlet foglaltatik; és

3. a harmadikba, illetve annak alrovataiba azon betét száma, a melybe a részlet vagy annak bizonyos hányada valamely jogügylet következtében átvitetik.

Valamely vasút vagy csatorna tulajdonát képező, a központi telekkönyvben már felvett részleteknek helyrajzi számai a kataszteri munkálatokból nem veendők fel a részletlajstrom 1. és 2. rovataiba; de a helyrajzi számok és pedig, ha egymásutáni sorrendben következnek, csakis az első és utolsó kivételével, — valamint a tulajdonos vasút vagy csatorna megnevezésével a 3-ik rovatba azzal a számmal írandók be, a melynél a megszakítás kezdődik.

A köz- vagy nyilvános javakra vonatkozó kataszteri helyrajzi számok megfelelő megjelöléssel a fentiek szerint a részletlajstromnak szintén 3-ik rovatába irandók be. (1886: XXIX. 56. §.)

A betétek szerkesztésére kirendelt bizottság intézkedései és a betétek tartalma ellen az 1886: XXIX. t.-cz. 58. §-a értelmében beadható törlési kereseten, ellentmondáson és fölszólamláson kívül csupán az 58. §-ban megállapított hirdetményi határidő kitűzéséig beadandó előterjesztésnek van helye. A telekkönyvi hatóság az előterjesztést azonnal megvizsgálja és a szükségesnek vélt intézkedéseket megteszi. A telekkönyvi hatóságnak az előterjesztés tárgyában hozott határozata vagy intézkedése ellen jogorvoslatnak helye nincsen. (1886: XXIX. 57. §.) [1]

[1] Az érvénytelenség miatti törlési kereseteket a telekk. rend. 148—151.

7. §. A telekkönyvi hatóság teendői a betétek szerkesztése után.

Mihelyt egy község összes betétei elkészíttettek, a bizottság eljárásáról a telekkönyvi hatóságnak jelentést tesz, mely a betétek elkészültét hirdetményileg közzéteszi.

Ezen hirdetményben, mely ugyanazon telekkönyvi hatósághoz tartozó több községre nézve együttesen is kibocsátható, felszólítandók:

1. mindazok, a kik az 1886: XXIX. t.-cz. 15. és 17. §-ai alapján — ide értve e §-oknak az 1889: XXXVIII. t.-cz. 5. és 6. §-aiban foglalt kiegészítéseit is — valamint ugyane törvény 7. §-a alapján eszközlött bejegyzések érvénytelenségét kimutathatják, hogy e végből törlési keresetöket, azok pedig, a kik valamely tehertétel átvitelének az 1886: XXIX. törvényczikk 22. §-a, illetve az 1889: XXXVIII. t.-cz. 15. §-a alapján való mellőzését megtámadni kivánják, e végből keresetöket hat hónap alatt a telekkönyvi hatóságnak nyújtsák be, mert e határidő eltelte után indítandó keresetök annak a harmadik személynek, a ki időközben nyilvánkönyvi jogot szerzett, joghátrányára nem szolgálhat;

2. mindazok, a kik az 1886: XXIX. t.-cz. 16. és 18. §-ai eseteiben — ide értve az utóbbi szakasznak az 1889: XXXVIII. t.-cz. 5. és 6. §-aiban foglalt kiegészítéseit is — a tényleges birtokos tulajdonjogának bejegyzése ellenében ellentmondással élni kivánnak, hogy írásbeli ellentmondásaikat hat hónap alatt a telekkönyvi hatósághoz nyújtsák be, mert e határidő eltelte után ellentmondásuk többé figyelembe vétetni nem fog;

3. mindazok, a kik a fentebbi 1. és 2. pont esetein kívül a betétek tartama által előbb nyert nyilvánkönyvi jogaikat bármely irányban megsértve vélik, hogy a felszólalásaikat tartalmazó kérvényt a telekkönyvi hatósághoz legkésőbb hat hónap alatt nyújtsák be, mert e határidő eltelte után a betétek tartalma csak a törvény rendes útján és csak az időközben nyilvánkönyvi jogokat szerzett harmadik személyek sérelme nélkül támadható meg.

Végre figyelmeztetendők a felek: hogy a betétek szerkesztésére kirendelt bizottságnál benyújtott eredeti okirataikat — a mennyiben azokhoz egyszerű másolatokat is csatoltak, vagy olyanokat pótlólag benyújtanak — a telekkönyvi hatóságnál visszavehetik.

A határidőnek utolsó napja a hirdetményben naptárilag megjelölendő.

A hirdetmény a hivatalos közlönyben és abban a vidéki hirlapban, a melyet az illető biróság egyéb hirdetményeire igénybe vesz, háromszor

§-ai szabályozzák. — Az ellentmondásra nézve lásd az 1886: XXIX. t.-cz. 16., 18., 44., 45., 46., 63. és 64. §-ait. — A felszólalás a betétek tartama által bármi részben megsértett előbbi nyilvánkönyvi jog orvoslását czélozza és kérvény alakjában a telekkönyvi hatósághoz intézendő. — Az előterjesztést az 1881: LIX. t.-cz. 55. §-a honosította meg.

közzéteendő és a közzétételre megteendők még azok az intézkedések is, melyeket az 1891 : XVI. t.-cz. 8. §-a tartalmaz. (1886 : XXIX. 58. §. és 1889 : XXXVIII. 27. §.)

Az 1886 : XXIX. t.-cz. 58. §-ának rendelkezésein felül a hirdetmény egy példányban ajánlott levélben megküldendő az osztrák-magyar banknak, a magyar földhitelintézetnek, a kisbirtokosok országos földhitelintézetének, a magyar jelzálogbanknak s a kormány által rendeleti úton meghatározandó azon többi magyarországi vagy ausztriai pénzintézeteknek, a melyek Magyarország területén jelzálog-üzlettel nagyobb kiterjedéssel foglalkoznak, továbbá a királyi jogügyek igazgatóságának, a közalapítványi ügyigazgatóságnak, az illető törvényhatóság területén levő pénzintézeteknek, azoknak a püspökségeknek, káptalanoknak és más egyházi főhatóságoknak, a melyeknek hatásköre az illető községre kiterjed, és végre mindazoknak, a kik az illető községre nézve kibocsátandó hirdetményről való értesítést a hirdetmény közzétételének elrendeléseig a telekkönyvi hatósághoz benyujtandó írásbeli beadványban kérik.

Az olyan kérvény, a melyben több községre vonatkozó hirdetménynek közlése iránti kérelem foglaltatik, figyelembe nem vétetik.

A jelen szakaszban megrendelt értesítés el nem küldésének vagy kézhez nem jutásának jogi következménye nincsen. (1886 : XXIX. 59. §.)

Az elkésetten benyújtott törlési keresetek, ellentmondások és felszólalási kérvények hivatalból visszautasítandók.

Az ilyen visszautasító végzés ellen tizenöt nap alatt benyújtandó felfolyamodásnak van helye. E kérdésben a királyi tábla végérvényesen határoz. (1886 : XXIX. 60. §., és 1891 : XVI. 22. §.)

A hirdetményben meghatározott idő alatt benyújtott keresetek, ellentmondások és felszólalási kérvények, valamint a bizottság által a telekkönyvi hatósághoz az 1886 : XXIX. t.-cz. 53. §-a értelmében bemutatott ellentmondások egy, e czélra nyitandó és a vonatkozó betét számával ellátandó felszólalási lapra, a telekkönyvi hatósághoz való beérkezés napján feljegyzendők.[1]

Azok az ellentmondások és felszólalási kérvények, a melyek a hirdetményi határidő eltelte előtt hiányosan adatnak be, tizenöt napi zárhatáridő kitűzése mellett, a hiányos törlési keresetek pedig általában és zárhatáridő kitűzése nélkül hiánypótlás végett visszaadatnak. (1886 : XXIX. 61. §. és 1891 : XVI. 22. §.)

A hirdetményi határidő eltelte után beadott törlési kereset hivatalból vissza nem utasíttatik. Az ily törlési kereset azonban nem a fölszólalási lapon, hanem magában a betétben jegyeztetik fel és annak alapján az előző telekkönyvi állapot csak az időközben nyilvánkönyvi jogot szerzett

[1] A felszólalási lap iránti rendelkezés hasonlít a telekk. rend. 24. és 32. §-aiban foglalt intézkedéshez.

harmadik személyeknek joghátránya nélkül állítható helyre. (1891 : XVI. 22. §. 1. bekezdés.)[1]

Az 1889 : XXXVIII. t.-cz. 27. §-ának 1. pontja alá eső törlési keresetek a feljegyzés eszközlése után[2] az illető betét hiteles másolatával a telekkönyvi hatóság által a birtokbirósághoz teendők át, és az 1868 : LIV. illetőleg 1881 : LIX. t.-cz. intézkedései szerint tárgyalandók és intézendők el. (1886 : XXIX. 62. §. és 1891 : XVI. 22. §.)

A birói határozat foganatosítása tárgyában az 1886 : XXIX. törvényczikk 67. §-ának és az 1889 : XXXVIII. t.-cz. 28. §-ának szabályai a hirdetményi határidő eltelte után beadott törlési keresetekre is alkalmazandók, azon eltéréssel, hogy a törlési kereset jogerejű eldöntése után a telekkönyvi feljegyzés kitörlendő. (1891 : XVI. 22. §. 2. bekezdés.)

Az 1886 : XXIX. t.-cz. 58. §-ának 2. pontjában megszabott hirdetményi határidő alatt maga a telekkönyvi tulajdonos által beadott ellenmondás esetében a telekkönyvi hatóság a tényleges birtokos tulajdonjogának az ugyane törvény 16. és 18. §§-ai alapján eszközölt bejegyzését végzés által kitöröltetni rendeli, s erről úgy az ellentmondót, mint a tényleges birtokost, ez utóbbit azzal értesíti, hogy igényeit a törvény rendes útján érvényesítheti. (1886 : XXIX. 63. §.)[3]

Ha az 1886 : XXIX. t.-cz. 16. és 18. §-ainak eseteiben a telekkönyvi tulajdonos jogutóda él az 1889 : XXXVIII. t.-cz. 27. §-ának 2. pontjában meghatározott hirdetményi határidő alatt ellentmondással, valamint a hirdetményi határidő kezdete előtt beadott és az 1886 : XXIX. t.-cz. 53. §-a értelmében a telekkönyvi hatósághoz áttett ilyen ellentmondások eseteiben is, a telekkönyvi hatóság szükség esetében az érdekelteknek jegyzőkönyvi tárgyalás útján való meghallgatása s netalán előrebocsátandó bizonyítási eljárás folytán csupán abban a kérdésben dönt, vajjon az ellentmondó azt, hogy a telekkönyvi tulajdonos jogutóda, kellőleg kimutatta-e? Ha e jogosultság ki van mutatva: a tényleges birtokos tulajdonjogának törlése s az azt megelőző telekkönyvi állapot helyreállítása végzés által elrendelendő és a felek az utóbb idézett törvény 63. §-a szerint értesítendők; ellenkező esetben pedig az ellentmondás elutasítandó s erről a felek, különösen az ellentmondó azzal értesítendő, hogy a tényleges birtokos tulajdonjogának bejegyzését törlési keresettel a végzés jogerőre emelkedésétől számított 30 nap alatt akkor is megtámadhatja, ha időközben az 1889 :

[1] A hirdetményi határidő lejárta után beadott törlési kereset tehát teljesen a telekk. rend. 148. s köv. §-aiban szabályozott kitörlési keresetek tekintete alá esik.

[2] 1886 : XXIX. t.-cz. 61. §. és 1891 : XVI. t.-cz. 22. §. 1. bekezdés.

[3] Itt csupán arról az ellentmondásról van szó, a mely a hirdetményi határidő eltelte, de a betét szerkesztése után adatott be; mert a mikor a telekkönyvi tulajdonos a tényleges birtokos bejegyzésének a betét szerkesztése előtt ellentmond, az 1886 : XXIX. t.-cz. 16. és 18. §-ai értelmében a birtokosnak tulajdonosúl bejegyzése egyszerűen mellőzendő.

XXXVIII. t.-cz. 27. §-ának 1. pontjában kitűzött hat hónapi határidő lejárt volna. (1886: XXIX. 64. §.)[1]

Ha az 1886: XXIX. t.-cz. 58. §. 3. pontja alá eső felszólalásban csak világos íráshibának kiigazítása, vagy egyéb olyan intézkedés kéretik, mely által harmadik személyek nyilvánkönyvi jogai nem érintetnek: a felszólalás tárgyalás nélkül végzésileg intézendő el, s erről az összes telekkönyvi érdekeltek értesítendők. Ha ellenben a kérelem teljesítése által harmadik személyek jogai változást szenvednének: az érdekeltek meghallgatása végett jegyzőkönyvi tárgyalás tűzendő és annak alapján, szükség esetében bizonyítási eljárás előrebocsátása után a kérdés végzés által döntendő el. (1886: XXIX. 65. §.)[2]

Az előző 63., 64. és 65. §-ok eseteiben a telekkönyvi hatóság által hozott végzés ellen 15 nap alatt a másodbirósághoz, és ha a másodbiróság az első biróság végzését megváltoztatja további 15 nap alatt a harmadbirósághoz felfolyamodásnak van helye. (1886: XXIX. 66. §.)[3]

Azok a birói határozatok, a melyekkel a felszólalási kérelemnek, az ellentmondásnak, illetve a törlési keresetnek hely adatik, jogerőre emelkedés után a betétekben keresztülviendők, a felszólalási lapon pedig az illető feljegyzések áthúzandók.[4]

Azok a határozatok, a melyekkel a felszólamlási kérelemnek, az ellentmondásnak, illetve a törlési keresetnek hely nem adatik, a betétekbe be nem jegyeztetnek, hanem a felszólalási lapon az illető feljegyzések áthuzatnak s ez a körülmény a felszólalási lap «jegyzet» rovatában a megfelelő végzés számára való hivatkozással megjegyeztetik. Ugyanez az eljárás követendő akkor is, ha a hiánypótlás végett visszaadott ellentmondás vagy felszólalási kérvény a 15 napi zárhatáridő alatt kellően hiánypótolva be nem adatik. (1886: XXIX. 67. §. és 1891: XVI. 22. §.)[5]

Ha az 1886. évi XXIX. t.-cz. 58. §-ának 1. és 2. pontja értelmében beadott törlési kereset vagy ellentmondás folytán a tényleges birtokos tulajdonjogának törlése jogerejűleg elrendeltetik, ennek foganatosítása s az előző telekkönyvi állapot helyreállítása tárgyában a telekkönyvi hatóság hivatalból intézkedik és a mennyiben ezen esetekben vagy felszólalás folytán az 1886. évi XXIX. t.-cz. 7. §-ának megfelelő térvázrajzok készítendők, avagy a korábbi térvázrajzok kiigazítandók — ezeknek elkészítéséről és és kiiga-

[1] A nyilvánkönyvi hitelnek e rendelkezés nem árt; mert a tényleges birtokos bejegyzése elleni ellentmondás és ennélfogva a törlési kereset indítására szolgáló határidő esetleges meghosszabbítása, a 61. §. szerinti feljegyzés következtében a telekkönyvi hatóság irataiból megtudható.

[2] V. ö. a telekk. rend. 168. §-át.

[3] Megfelel a telekk. rend. 145. §-ának.

[4] Ez az intézkedés eltér a telekk. rend. 151. §-ától, mert e szerint a törlési keresetnek helytadó s jogerejű birói határozat a betétben hivatalból, nem pedig a fél külön kérelmére foganatosíttatik.

[5] Lásd a 61. §-t.

zításáról is szükség esetében a feleknek meghallgatásával és szakértő alkalmazásával a telekkönyvi hatóság hivatalból gondoskodik.

Ha az 1886. évi XXIX. t.-cz. 22. §-a, illetve a jelen törvény 15. §-a alapján valamely tehertétel átvitele mellőztetik és a törlés hatályával bíró ezen mellőzés keresettel megtámadtatván, az előző telekkönyvi állapot helyreállítása iránti kérelemnek jogerejű határozattal hely adatik: az itélet akként foganatosíttatik, hogy a mellőzött tétel eredeti rangsorozatával a betétbe utólagosan bejegyeztetik. Ezen keresetekre az 1886: XXIX. t.-cz. értelmében indítandó törlési keresetekre vonatkozó szabályok megfelelően alkalmazandók. (1889: XXXVIII. 28. §., 1900: XV. t.-cz. 6. §.)

A teljesen alaptalanul felszólalók vagy törlési keresetet indítók az elutasító végzésben, illetőleg itéletben már az első biróság által 300 forintig terjedő pénzbirságban marasztalhatók. (1886: XXIX. 68. §.)

Mindenik község telekkönyvéről betűsoros névjegyzék készítendő, mely két rovatból áll:

1. az elsőbe irandó a tulajdonos neve a netaláni megkülönböztető jelzővel; és

2. a másodikba irandók azon betétek számai, (2. §.), a melyeknek *A)* lapjain az első rovatban megnevezettnek tulajdonát képező ingatlanok bejegyezve vannak.

A betétek szerkesztésére vonatkozó iratok (tervezeti ívek, továbbá a szerkesztő bizottság eljárására vonatkozó összes iratok és a külön jegyzőkönyvek) községenkint elkülönítve együtt kezelendők. (1886: XXIX. 69. §.)

HARMADIK FEJEZET.

Vegyes intézkedések.

A telekkönyvi betétek szerkesztése végett a helyszinén működő kiküldött telekkönyvvezető, kirendelt kataszteri közeg és bizottság (1891: XVI. t.-cz. 9. §.) részére a községek, illetve körjegyzőségek iroda és lakásul alkalmas helyiséget kiszolgáltatni, annak fűtéséről és világításáról, valamint az eljárás közben a község határán belül szükséges fuvarozásról gondoskodni kötelesek. (1886: XXIX. 72. §.)

Mihelyt az ingatlanok ártérminősége a telekkönyvben szabályszerűen ki van tüntetve: a vízrendező társulatok évi költségjárulékai csupán az ártérbe eső ingatlant terhelik. Ha tehát ártéri s fensíki ingatlan együttesen kerül végrehajtási árverés alá: az együttes árverési vételárat az ártér és fensík között a kataszteri tiszta jövedelem arányában kell megosztani, s a vízrendező társulatnak az 1881: LX. t.-cz. 189. §. *c)* pontja szerint az előnyös tételek közé sorozandó követeléseit a vételárnak csupán az ártérre eső részéből kielégíteni. (1900: XV. t.-cz. 8. §.)

A vízrendező társulat követeléseinek behajtása végett ingatlanokra intézett végrehajtás esetén az 1881 : LX. t.-cz. 155. §-ának szabályától eltérően rendszerint csupán az a birtokrészlet bocsátható árverés alá, a mely telekkönyvileg egészben vagy részben ártérként van kitüntetve.

A biróság azonban azt a telekkönyvi jószágtestet, illetőleg ennek azt a birtokrészlet-csoportját, melyhez az előző bekezdésben érintett birtokrészlet tartozik, együttesen bocsáthatja árverés alá, ha az együttes árverést a végrehajtást szenvedő vagy valamelyik telekkönyvi érdekelt abból az okból kéri, mert a jószágtest, illetőleg a birtokrészlet-csoport alkatrészei értékcsökkenés nélkül gazdaságilag egymástól el nem különíthetők. A biróság e kérelem felett csak az érdekeltek meghallgatása után határozhat. (1900 : XV. t.-cz. 9. §.)

Ha az a birtokrészlet, melyre a vízrendező társulat követelésének behajtása végett végrehajtást vezet, csak részben esik az ártérbe, a biróság a telekkönyvi tulajdonos kérelmére az árverést csupán az ártérbe eső részre rendeli el. Ha azonban más telekkönyvi érdekeltek is vannak, a biróság a kérelem felett csak a tudva levő lakhelylyel biró telekkönyvi érdekeltek meghallgatása után határoz.

Az elárverezett árterület telekkönyvi bejegyzése iránt a biróság az árverési vevő tulajdonjogának bekeblezésével együttesen és hivatalból intézkedik. (1900 : XV. t.-cz. 10. §.)

Az 1900: XV. t.-cz. 9. és 10. §-a eseteiben az 1881 : LX. t.-cz. 144., 145., 155. és 157. §-ainak szabályai megfelelően alkalmazandók. (1900 : XV. t.-cz. 11. §.)

Érintetlenül marad az 1889. évi XXX. t.-cz. 6. §-ának azon rendelkezése, hogy a földhitelintézet által azon törvény alapján engedélyezett szabályozási kölcsönök után fizetendő járulékok a társulatnak jogszerűen megállapított árterébe eső birtokrészleteken felül mindazon birtokrészleteket terhelik, a melyek az árverés foganatosításával befejezett végrehajtásra vonatkozó végrehajtási zálogjog bekebelezése vagy végrehajtási jog följegyzése alkalmával a társulatnak jogszerűen megállapított árterébe eső birtokrészlettel együtt egy telekkönyvi jószágtestet képeznek. (1889: XXXVIII. 34. §.)

Az igazságügyminiszter felhatalmaztatik, hogy azon esetben, ha egyes községek telekjegyzőkönyvei oly szabálytalanul vannak vezetve, hogy azok alapján a telekjegyzőkönyvi betéteknek szerkesztése az 1886 : XXIX. t.-cz.-ben és a jelen törvényben megszabott eljárás mellett keresztülvihetőnek nem mutatkozik; a szükségesnek mutatkozó eljárási eltéréseket a törvény anyagi intézkedéseinek érintetlenül hagyását esetről-esetre rendelettel szabályozza. (1889 : XXXVIII. 35. §. 5. p.)

Ha valamely ingatlan a telekkönyvbe be nem jegyzett több átruházásnak képezte tárgyát és az utolsó tényleges birtokos tulajdonjoga az 1886: XXIX., 1889 : XXXVIII., 1891 : XVI. vagy az 1892 : XXIX. t.-cz.-

ben megállapított eljárás folyamán jegyeztetik be: azon közbeeső jogügyletek után, a melyek 1900 junius 19. előtt köttettek, de illetékszabás végett ezen időig be nem jelentettek, vagy ha bejelentettek is, de az illetékről szóló fizetési meghagyás — 1901 jun. 19-ig nem kézbesíttetik, — bélyeg és illeték nem fizetendő.

Az utolsó vagyonátruházás után — ide értve az örökösödés utján történt átszállást is — a szabályszerü illeték jár.

Ha a megelőző birtokváltozás kisebb-nagyobb közelsége alapján illeték-mérséklésnek van helye (1887 : XLV. t.-cz. 1. §.) : az utolsó vagyonátruházás utáni illeték kiszabásánál csak az olyan megelőző átruházás jöhet figyelembe, a mely után az illeték kiszabatott.

A tényleges birtokos tulajdonának bejegyzése esetében abból az okból, hogy a jogügylet vagy az öröklés az illeték kiszabása végett kellő időben be nem jelentetett, felemelt illeték vagy birság az utolsó vagyonátruházás után, közbeeső vagyon-átruházás hiányában pedig a közvetlen átruházás után nem szabható akkor, ha a jogügylet 1900 junius 19. előtt köttetett, illetőleg az öröklés ugyane nap előtt nyilt meg. (1900: XV. t.-cz. 13. §.)

Az 1886: XXIX., 1889: XXXVIII., 1891: XVI. és 1892: XXIX. t.-cz. alapján felvett jegyzőkönyvek, úgyszintén a beadványok és határozatok bélyeg- és illetékmentesek, kivéve a felek által az 1886 : XXIX. t.-cz. 59. és az 1891 : XVI. t.-cz. 17. §-a alapján benyújtott kérvényeket, továbbá az 1886 : XXIX. t.-cz. 58., az 1889: XXXVIII. t.-cz. 27. és az 1892: XXIX. t.-cz. 8. §-a alapján beadott felszólalási kérvényeket, törlési kereseteket, az ezek tárgyalására vonatkozó iratokat és az ugyanezek alapján hozott birói határozatokat.

Bélyegmentesek továbbá a betétszerkesztési eljárás során bemutatott vagy a felvett jegyzőkönyvekhez csatolt vízrajzok, helyhatósági bizonyítványok, anyakönyvi kivonatok, családi értesítők, lelkészi bizonyítványok és birói határozatok, úgyszintén a bemutatott vagy jegyzőkönyvbe vett nyilatkozatok és pótnyilatkozatok.

Az állami anyakönyvvezetők a jelen §. szerint bélyegmentes anyakönyvi kivonatokat, családi értesítőket és bizonyítványokat díjtalanul állítják ki.

Nyilvánkönyvi jogok törlése esetében a nyugta és a telekkönyvileg bejegyzett bárminő jog megszüntére vonatkozó okirat csak akkor bélyegmentes, ha a törültetni kért jog az 1899. év végeig szünt meg. (1900: XV. t.-cz. 14. §.)

NEGYEDIK FEJEZET.

A telekkönyvi betétek szerkesztésével kapcsolatos eljárási szabályok.

1. §. A telekkönyvi betétek szerkesztésének megkezdése után beérkezett beadványok elintézése.

Mihelyt valamely telekjegyzőkönyvre nézve a betétek tényleges szerkesztése megkezdődött, az abban felvett ingatlanokra és jogokra vonatkozólag a bejegyzések az 1886: XXIX. t.-cz. 55. §-a szerint többé nem a telekjegyzőkönyv, hanem a betét illető lapján foganatosíttatnak.

A betétszerkesztéskor azonban a birtokrészletek helyrajzi számai mindig változnak, és a betétek s az ezek lapjain levő bejegyzések többnyire szintén más sorszámot nyernek, mint a melylyel az illető telekjegyzőkönyvek és az ezek *B.* és *C.* lapjain foglalt bejegyzések meg voltak jelölve.

Másrészt a dolog természetében fekszik, hogy a telekkönyvi betétek közzététele után is, de főleg azok szerkesztése közben a bejegyzés iránti kérvényben vagy megkeresésben, de még inkább az ahhoz csatolt s tán a betétszerkesztés megkezdése előtt készült okiratban az illető birtokrészlet vagy nyilvánkönyvi jog még a telekjegyzőkönyvek adatai szerint jelöltetik meg.

Sem a méltányossággal, de még a jogossággal sem volna megegyeztethető, hogy az ilyen kérvények vagy megkeresések a telekk. rend. 68. §-a, 81. §-ának *a)* pontja és 122. §-a alapján feltétlenül elutasíttassanak.

Ezért az 1889: XXXVIII. t.-cz. 35. §. 3. pontjában nyert felhatalmazásnál fogva az igazságügyminiszter az ilyen beadványok elintézésénél követendő eljárást 1889 decz. 20-án 45042. sz. a. kiadott rendeletével szabályozta; még pedig következőleg:

Ha a betétek szerkesztésének megkezdése után (1886: XXIX. t.-cz. 51. §.), de az 58. §. szerint megállapított hat havi határidő lejárta előtt a telekkönyvi hatósághoz kérvény vagy megkeresés érkezik, melyekben telekkönyvi bejegyzés czéljából a telekjegyzőkönyvekre és az ezekben foglalt részletszámokra történik hivatkozás: a telekk. hatóság hivatalból állapítja meg a betétet, illetőleg a betétben foglalt azt a birtokrészletet, mely megfelel a kérvényben vagy megkeresésben megjelölt telekkönyvnek vagy birtokrészletnek, és a bejegyzést a betétnek és a betét tartalmának megfelelően rendeli el.

Eljárásánál a telekk. hatóság a betéteket a telekjegyzőkönyvekkel és a betétszerkesztésre vonatkozó iratokkal összehasonlítja; ha szükséges, a betétszerkesztési bizottságba kiküldött személyzet közreműködését igénybe veszi és ha ezt valamely akadály gátolná vagy az azonosítás ily módon sem

volna biztosan keresztülvihető: az érdeklett felek jegyzőkönyvi meghallgatását rendeli el. (1. §.)

A telekkönyvvezető már az 1. §. szabálya alá eső kérvény vagy megkeresés széljegyzése alkalmával (telekk. rend. 161. §.) tartozik a betéttervek alapján nyomozást teljesíteni arra nézve, hogy a kérvényben vagy megkeresésben megjelölt telekjegyzőkönyv vagy birtokrészlet melyik betétnek, illetve a betétben foglalt melyik birtokrészletnek felel meg. A nyomozás eredményét a telekkönyvvezető szemlei lelet alakjába foglalja s a menynyiben kétség forog fenn arra nézve, hogy a bejegyzés iránti kérelem vagy tmegkeresés melyik betétre vonatkozik, a széljegyzést mindazokban a betétekben teljesíti, a melyekben a bejegyzés esetleg foganatosíttatni fog.

A többszörös széljegyzést azonban köteles a telekkönyvvezető a szemlei leletben tüzetesen megemlíteni; a telekkönyvi hatóság pedig a bejegyzés iránti kérvényt vagy megkeresést érdemleg elintéző végzésében egyúttal a feleslegesnek bizonyult széljegyzés kitörlése iránt intézkedik. (2. §.)

Az 1. és 2. §§-oknak az azonosság megállapítása s a bejegyzés elrendelése iránti szabályai abban az esetben, is alkalmazandók, mikor a hat havi hirdetményi határidő lejárta előtt a telekkönyvi hatósághoz érkezett kérvény vagy megkeresés oly okiratra alapíttatik, melyben a telekjegyzőkönyveknek vagy az ezekben foglalt birtokrészleteknek számaira történik hivatkozás. (3. §.)

A hat havi hirdetményi határidő lejárta után a telekjegyzőkönyvek és az ezekben foglalt birtokrészletek számaira hivatkozással beadott kérvényekre a telekkönyvi rendeletek 122. §-nak szabályai feltétlenül alkalmazandók. (4. §.)

Biróság vagy hatóság által hat havi hirdetményi határidő lejárta után a telekkönyvi hatósághoz intézett oly megkeresésre, melyben a telekjegyzőkönyvnek és az ezekben foglalt részleteknek számaira történik hivatkozás, a telekkönyvi rendtartás 122. §-ának az ingatlanok megjelölésére vonatkozó szabálya nem alkalmazandó abban az esetben, ha az ejárás, melyből kifolyólag a megkeresés intéztetett, a hat havi hirdetményi határidő lejárta előtt indíttatott.

Ezen esetben a megkeresés folytán az azonosság megállapítása és a bejegyzés elrendelése tárgyában a telekkönyvi hatóság a jelen rendelet 1. és 2. §§-ainak megfelelően intézkedik. (5. §.)

Oly megkeresés esetében, melyre az 5. §. szabályai alkalmazandók, köteles az illető biróság vagy hatóság azon eljárás megindításának napját, melyből kifolyólag a megkeresés a telekkönyvi hatósághoz intéztetett, a megkeresés alkalmával megjelölni.

Ha a megkereső hatóság azt elmulasztja s a kérdéses időpont a megkeresés netaláni mellékletei alapján nem volna megállapítható: a telek-

könyvi hatóság felhivására a megkereső hatóság a kérdéses időpontot utólag tartozik megjelölni.

Azon megkeresésekre, a melyeknek a hirdetményi határidő lejárta után megindított eljárás szolgál alapjául, a telekkönyvi rendeletek 122. §-ának intézkedései alkalmazandók. (6. §.)

Az azonosság megállapítására s a telekkönyvi bejegyzés elrendelésére az 1. és 2. §§-okban szabályozott eljárásnak helye van akkor is, mikor a hat havi hirdetményi határidő lejárta után beadott kérvény oly okiratra állapíttatik, melyben a telekjegyzőkönyvek, vagy az azokban foglalt birtokrészletek számára történik hivatkozás, a mennyiben

a) kérelem alapjául szolgáló és a tkkvi rend 84. §. *b)* és *c)* pontjainak megfelelő közokiratból kitünik az, hogy az eljárás, melynek folyamán az okirat keletkezett, a hat havi hirdetményi határidő lejárta előtt indíttatott vagy a mennyiben a kérvényező ezt a körülményt külön okirattal igazolta, vagy pedig a mennyiben:

b) a kérelem alapjául szolgáló magánokirat avagy a tkkvi rend. 84. §. *a)* pontja alá eső közokirat a hat havi hirdetményi határidő lejárta előtt állíttatott ki.

Ellenesetben az okiratnak az ingatlanok telekkönyvi megjelölésére vonatkozó tartalma a tkkvi rend. 81. §-a *a)* illetve 84. §. *a)* pontjának tekintetéből figyelembe nem vétetik és az okirat csak egyéb tartalmához képést szolgálhat a telekk. rend. szabályai szerint bejegyzés alapjául. (7. §.)

Ha a betétek szerkesztésének folyama alatt, vagy az 1886: XXIX. t.-cz. 58. §-a értelmében kitűzött hat havi hirdetményi határidő lejárta előtt telekkönyvi bejegyzés iránt beadott kérvényhez vagy bejegyzés iránti megkereséshez birtok-eldarabolás czéljára oly vázrajz csatoltatott, mely nem a telekkönyvi betétek térképe, hanem a régi telekkönyvi térvázlat alapján készült és ennek adatait tünteti fel, — a mennyiben a kérelem vagy megkeresés teljesítését egyéb akadály nem gátolja: a telekkönyvi hatóság telekkönyvvezetőnek, még pedig lehetőleg az illető betétszerkesztési bizottságban működő telekkönyvvezetőnek (segédtelekkönyvvezetőnek, irnoknak, díjnoknak) közreműködésével és szükség esetén az érdekelt felek jegyzőkönyvi meghallgatása útján megállapítja azt, hogy a vázrajzban feltüntetett ingatlannak a betétekben felvett melyik ingatlan, illetve ennek melyik része felel meg és a szükséges új vázrajzot hivatalból készítteti el.

Egyébként az eljárásra az 1888. évi október 15-én 3834. sz. a. kiadott igazságügyminiszteri körrendelet ide vonatkozó intézkedései megfelelően alkalmazandók. (8. §.)

A 8. §. szerinti eljárás követendő abban az esetben is, mikor a hat havi hirdetményi határidő lejárta után beadott kérvényhez a régi telekkönyvi térvázlat alapján készült oly vázrajz csatoltatik, mely a hat havi hidetményi határidő lejárta előtt állíttatott ki, valamint abban az esetben,

mikor ugyan e határidő idő után érkezett birósági vagy hatósági megkeresés a régi telekkönyvi térvázlatnak megfelelő oly vázrajz alapíttatik, mely a hat havi határidő lejárta előtt indított eljárás folyamán mutattatott be, vagy szerkesztetett. Lásd a 6. §-t. (9. §.)

A hat havi hirdetményi határidő lejárta után érkezett kérvényhez vagy megkereséshez csatolt és a 9. §. kivételes intézkedése alá nem eső vázrajz kellékeire és a további eljárásra nézve az 1888. évi október hó 15-én 3834. szám alatt kiadott körrendelet ide vonatkozó intézkedései egész terjedelemben alkalmazandók. (10. §.)

2. §. A telekkönyvi betétekbe fel nem vett és a betétek szerkesztése után képződött vagy magánforgalom tárgyává vált ingatlanok telekkönyvezése.

A telekkönyvi betétek leggondosabb szerkesztése mellett sem lehet elkerülni azt, hogy főleg ott, a hol a kataszteri munkálatok is hiányosak, egyes birtokrészletek a betétekből kimaradjanak; és az sem ritka eset, hogy új birtokrészletek, például szigetek alakjában képződnek, vagy hogy utczák, közterek vagy ezeknek egyes részei magántulajdonná s így magánforgalom tárgyává válnak. Az ilyen részletek utólag felveendők a betétekbe úgy, a mint a telekkönyvi helyszinelés után ugyanilyen részletek úgynevezett póthelyszinelés utján telekkönyveztetnek.

Az utólagos felvétel körüli eljárást az 1889 : XXXVIII. t.-cz. 35. §-ának 4. pontjában foglalt felhatalmazás alapján 1892 okt. 27-én 33933. sz. a. kiadott igazságügyminiszteri rendelet a következőleg szabályozza:

Azon ingatlanok telekkönyvezése, melyek a telekkönyvi betétek szerkesztésekor a betétekbe föl nem vétettek, továbbá a melyek a betétek szerkesztése után képződtek, vagy váltak a magánforgalom tárgyává: a telekkönyv kiegészítése útján történik.

Az olyan terület, a mely vagy külön, vagy mint valamely szomszédos birtok alkatrésze, akár annak a községnek telekkönyvében (betétjeiben), a melyhez a terület a közigazgatási beosztás szerint tarozik, akár más község telekkönyvében valakinek tulajdonáúl fel van véve, a jelen rendeletben szabályozott eljárás tárgyát nem képezi. (1. §.)

Azokra a birtokrészletekre nézve, a melyek a telekkönyvi betétek szerkesztésekor a betétekbe felveendők lettek volna, de tényleg fel nem vétettek, az illetékes telekkönyvi hatóság bármi úton jutott ennek a körülménynek tudomására, — a telekkönyv kiegészítése tárgyában az eljárást hivatalból, minden más ingatlanokra nézve a földadó-kataszter nyilvántartásával megbízott pénzügyi hatóság megkeresésére, vagy valamely érdekelt fél kérelmére teszi folyamatba. (2. §.)

Ha a telekkönyvvezető veszi észre, hogy valamely ingatlan, mely a betétek szerkesztésekor a betétekbe felveendő lett volna, tényleg fel nem

vétetett: a tényállás körülményes leírása mellett erről a telekkönyvi hatóságnak jelentést tenni köteles. Ha pedig ugyanezt a körülményt a földadókataszter nyilvántartásával megbízott hatóság veszi észre: köteles a kiegészítési eljárás megindítása végett a telekkönyvi hatóságot hivatalból megkeresni. (3. §.)

Az érdekelt fél a kiegészítés iránti kérvényben előadni köteles, hogy az ingatlan a hatályon kívül helyezett telekjegyzőkönyvekben és a kataszteri térképen és földkönyvben fel van-e véve, és ha fel van véve, annak a hatályon kívül helyezett telekjegyzőkönyvben előforduló és a kataszteri munkálatokban foglalt helyrajzi számait köteles megjelölni, egyúttal köteles a betétekbe fel nem vett ingatlant az illető dülő (utcza, tér) és a határok szerint pontosan körülírni és a szomszédos birtokrészletek tulajdonosait, ha pedig szigetről van szó, az ezzel átellenes parti birtokok tulajdonosait, ezek lakhelyének kivételével megnevezni. Ha a kérvény nincsen a fentebbiekben megfelelően szerkesztve: az eljárás megindításának alapjáúl csak akkor szolgálhat, ha abból az a körülmény jut a telekkönyvi hatóság tudomására, hogy valamely birtokrészlet, mely a betétszerkesztéskor a betétbe felveendő lett volna, tényleg fel sem vétetett. Ha ez az eset fenn nem forog, a kérvény a hiány pótlása végett visszaadandó. (4. §.)

Ha a kérvény vagy megkeresés a telekkönyvi betétek szerkesztésekor a betétekbe fel nem vett, vagy a telekkönyvi betétek szerkesztése után képződött birtokrészlet felvételét czélozza: a telekkönyvvezető köteles kinyomozni azt, hogy az illető részlet a telekkönyvi betétekbe tényleg nincsen-e felvéve (1. §. 2. bekezdés); és köteles az ebbeli nyomozás eredményét a kérvényre vagy a megkeresésre telekkönyvi szemle alakjában rávezetni.

Ha a megejtett nyomozás szerint a birtokrészlet a telekkönyvi betétekben fel van véve: a telekkönyvi hatóság a kérvényt utasítja, illetőleg a kiegészítés iránti megkeresésnek helyt nem ad. (5. §.)

A telekkönyv kiegészítésének foganatba vétele végett szükséges, hogy azok a kataszteri adatok, a melyeknek alapján az illető ingatlan valamelyik telekkönyvi betét *A)* lapjára az 1886: XXIX. törvényczikk 3. §-a értelmében felveendő, megszereztessenek és hogy a kiegészítés útján a betétekbe felveendő birtokrészlet a földadó-kataszterben sem foglaltatik, a kataszteri munkálat előzőleg megfelelően kiigazíttassék.

Ennélfogva ha olyan birtokrészlet képezi a kiegészítési eljárás tárgyát, a mely a telekkönyvi betétek szerkesztése alkalmával valamelyik betétbe felveendő lett volna: a telekkönyvi hatóság hivatalból keresi meg a kataszter nyilvántartásával megbízott pénzügyi hatóságot, hogy a netalán szükséges kataszteri kiigazítás foganatba vétele után, az illető ingatlanra vonatkozó s esetleg kiigazított kataszteri térképnek megfelelő vázrajzot, az ingatlannak a kataszteri munkálatban kitett művelési ágát és fekvését, továbbá a kataszteri felmérés szerinti térfogatát és a kataszteri tiszta jövedelmét feltünő adatokat a telekkönyvi hatósággal közölje.

Ha a kiegészítési eljárás folyamatba tétele iránt a földadó-kataszter nyilvántartásával megbízott pénzügyi hatóság keresi meg a telekkönyvi hatóságot: a fentebb felsosolt kataszteri adatok a telekkönyvi hatósággal a megkeresés mellett közlendők.

Ha a telekkönyv kiegészítése iránti eljárás valamely érdekelt fél kérelmére indíttatik meg: a telekkönyvi hatóság köteles az illető pénzügyi hatóságot a bekövetkezett változásnak a földadó-munkálatokban leendő keresztülvitele (1885. évi 45.055. számú pénzügyminiszteri rendelet 2. §. 5. p., 88. §.) és a második bekezdésben említett adatok közlése iránt megkeresni. (6. §.)

Ha a telekkönyv magánforgalom tárgyává vált olyan ingatlannal egészítendő ki, a mely a telekkönyvi betétek szerkesztésekor telekkönyvezés tárgyát nem képező köz- vagy nyilvános vagyont képezett s mint ilyen vagy önállóan, vagy más terület kiegészítő részeként a kataszteri térképen fel van véve, és ha a kérvényező az illetékes hatóság által a fennálló szabályok értelmében kiállított s a szükséges felsőbb hatósági jóváhagyással is ellátott olyan okiratot mutat be, a melyben a kérdéses közvagyonnak az ő magántulajdonába való átszállása elismerve van s meg van engedve, hogy annak tulajdonjogát telekkönyvileg a maga javára bekebeleztesse: a telekkönyvi hatóság a 6. §. szerint szükséges kataszteri adatok megérkezte után az ingatlannak a szerző tulajdonáúl való bejegyzését tárgyalás nélkül végzéssel rendeli el. Ha a kérvényhez nincsen olyan szabályszerű okirat csatolva, a melynek alapján az ingatlannak a szerző tulajdonáúl való bejegyzése elrendelhető lenne: a kérvény a pénzügyi hatóság megkeresésének mellőzésével elutasítandó. (7. §.)

A 7. §. esetén kívül a telekkönyvi hatóság a 6. §. szerint szükséges kataszteri adatok megérkezte után a telekkönyv kiegészítése végett biróból (albiróból) és telekkönyvvezetőből (segédtelekkönyvvezetőből, telekkönyvi vizsgát tett írnokból, vagy telekkönyvvezetői minőséggel bíró díjnokból) álló bizottságot küld ki a helyszínére.

A telekkönyvi hatóság egyúttal a helyszíni eljárásra határidőt tűz ki és ezt hirdetmény útján közzéteszi, a melyben az eljárás tárgyának tüzetes megjelölése mellett fölszólítja mindazokat, a kik a telekkönyvnek tervbe vett kiegészítése ellen általában vagy részben ellenvetést kívánnak tenni, továbbá a kik az újonnan felveendő ingatlanra tulajdonjogi igényt támasztanak, különösen pedig az ingatlannak tényleges birtokosát vagy birtokosait, végre a kik az ingatlanra bármely más dologi jogot érvényesíthetni vélnek: hogy igényeik érvényesítése végett a kitűzött határidőben és a megjelölt helyen a bizottság előtt igényeik támogatására szolgáló bizonyítékaikkal jelenjenek meg mivel elmaradásuk esetében is a telekkönyv kiegészítése iránt a hivatalból kiderített tényálláshoz és a telekkönyvi hatóság rendelkezésére álló adatokhoz képest fog intézkedés tétetni.

A hirdetmény a telekkönyvi hatóságnak és esetleg a telekkönyvi

hatósággal fel nem ruházott azon kir. járásbiróságnak hirdetési tábláján, a melynek területén az illető község fekszik, valamint az illető község házánál kifüggesztendő, ugyanebben a községben szokott módon közzéteendő és a kérvényezőnek, illetve a megkereső pénzügyi hatóságnak, valamint a kérvény vagy a megkeresés tartalma s a hatályon kívül helyezett telekjegyzőkönyvek adatai szerint a kérdéses ingatlanra nézve érdekelteknek és az ingatlannal határos fekvőségek, illetve a támadt szigettel átellenes parti birtokok tulajdonosainak kézbesítendő. (8. §.)

A bizottság a helyszínén a kiegészítés iránti megkeresésnek vagy kérvénynek a hatályon kívül helyezett telekjegyzőkönyveknek, úgyszintén a betétszerkesztési és földadó-kataszteri munkálatok adatainak nyomán és a netaláni ellenérdekű igénylők előadásai s bizonyítékai alapján a tényállást hivatalból megállapítja és a tényleges birtoklás kérdésének tisztába hozatala végett a község elöljáróságának legalább két tagját, valamint a szomszéd tulajdonosokat meghallgatván, eljárásáról folytatólagos jegyzőkönyvet vesz fel; egyébként pedig a mennyiben a telekkönyv kiegészítésének esete fenforog az 1886 : XXIX., az 1889 : XXXVIII. és az 1891 : XVI. t.-czikkek szabályainak megfelelő alkalmazásával jár el, a telekkönyvi hatóság helyiségében az illető betétet ugyane szabályok szerint kiegészíti, esetleg pedig külön betétet szerkeszt; a telekkönyvi térképet, a részletlajstromot és a betűsoros névjegyzéket kiigazítja, illetőleg kiegészíti és eljárásáról az e tárgyban felvett jegyzőkönyv bemutatása mellett a telekkönyvi hatóságnak jelentést tesz.

Ha az ingatlannal már meglevő betét *A.* lapja egészíttetik ki : a kiegészítés megtörténte a hirdetmény (8. §.) iktatói száma alatt a *B.* lapon bevezetendő ; ha pedig az újonnan felvett ingatlan számára új betét nyittatik : a tulajdonos a *B.* lapon az 1886: XXIX. törvényczikk 13. §-ához és az 1889 : XXXVIII. t.-cz. 10. §-ához képest szintén a hirdetmény iktatói számának idézésével, «telekkönyv kiegészítése alapján» jegyzendő be.

Az illető betét *B.* és *A.* lapjait a bizottság tagjai mindkét esetben aláírják. (9. §.)

A telekkönyvi hatóság a 9. §. szerinti jelentés folytán 1886 : XXIX. t.-cz. 58. §-ának, illetve az 1889 : XXXVIII. t.-cz. 27. §-ának megfelelő, de annyiban eltérő hirdetményt bocsát ki, hogy ebben az újonnan bevezetett ingatlan a dülő, művelési ág, térfogat és új helyrajzi szám kivételével pontosan megjelölendő.

A hirdetmény a hivatalos lapban egyszer beiktatandó, ezenfelül annak közzétételére és kézbesítésére nézve a 8. §. rendelkezései is megtartandók és a mennyiben helyszíni eljárás alkalmával igénylők jelentkeztek, a hirdetmény ezeknek szintén kézbesítendő. (10. §.)

A 10. §. szerinti hirdetmény következtében beadott törlési keresetek, ellentmondások és felszólalások joghatályára és elintézésének módjára az 1886 : XXIX., az 1889 : XXXVIII. és az 1891 : XVI. törvényczik-

kek, valamint az ezekre vonatkozó rendeletek szabályai alkalmazandók. (11. §.)

A 10. §. szerinti hirdetményben kitűzött hat havi határidő lejárta, esetleg az e határidő alatt beadott törlési keresetek, ellentmondások és felszólalások jogerejű elintézése után, a telekkönyvi hatóság a telekkönyv kiegészítéséből a földadó-kataszter fölötti felügyelettel megbízott pénzügyi hatóságot és az illető község elöljáróságát értesíti. (12. §.)

Ha a kiküldött bizottság (8. §.) a helyszíni eljárás alapján a telekkönyv kiegészítésének helyét nem találja: erről a felvett jegyzőkönyv csatolásával (9. §.) indokolt jelentést tesz a telekkönyvi hatóságnak, a mely a fenforgó kérdésre nézve végzéssel határoz, és a mennyiben a kiegészítést teljesítendőnek találja, e tekintetben a bizottságot a megfelelő utasításokkal ellátja, ellenesetben pedig a kiegészítés megtagadásáról az érdekelt feleket az ebbeli végzés kézbesítése által értesíti. (13. §.)

A jelen rendelet szerinti eljárás (8—8. §§.) költségei, abban az esetben, a mikor a telekkönyv kiegészítése azért tétetett folyamatba, mert a telekkönyvi betétek szerkesztése alkalmával elkövetett mulasztások következtében valamely ingatlan a telekkönyvi betétekből ki lett hagyva, az illető biróság helyszínelési és telekkönyv-átalakítási átalányából fedezendők. Ugyanebben az esetben a bélyeg- és illetékmentességre nézve az 1886: XXIX. t.-cz. 70. s 71. és az 1889: XXXVIII. t.-cz. 29. és 30. §-aiban megállapított szabályok alkalmazandók.

Minden egyéb esetben a bélyeg- és illeték-kötelezettségre nézve az általános szabályok érvényesek, és az eljárás költségeit az viseli, a kinek javára az ingatlan kiegészítőleg felvétetett, illetőleg az, a ki a kiegészítést alaptalanúl kérelmezte. E költségeket az eljárás befejeztekor a telekkönyvi hatóság hivatalból megállapítja s azoknak 8 nap és végrehajtás terhe alatt leendő megfizetésére az illető felet kötelezi.

Ha a telekkönyv kiegészítése iránti eljárás kérvény folytán indíttatik: a kérvényező végzésileg kötelezendő, hogy a bizottság kiküldését megelőzőleg a költségeket megfelelő összegben előlegezze. (14. §.)

A telekkönyvi hatóság azon végzése ellen, a melylyel a kiegészítés iránt előterjesztett kérelem elutasíttatott (5. §.), továbbá a 7. §. értelmében hozott elutasító, avagy a helyszini eljárás következtében hozott és a telekkönyv kiegészítését megtagadó végzés ellen (13. §.), végre a költség kérdésében hozott végzés ellen (11. §.) a telekkönyvi rendeletek szabályai szerinti felfolyamodásnak van helye. A költség kérdésében használt felfolyamodásnak a végrehajtásra halasztó hatálya van. (15. §.)

3. §. A hirdetményi határidő alatt a telekkönyvi betétekbe felvett ingatlanokra és ezek haszonélvezetére vezethető végrehajtás korlátozásai és módozatai.

A mikor valamely község új telekkönyvi betétjeit a forgalomnak átadják, a telekkönyvi hatóság az 1886: XXIX. t.-cz. 58. és az 1889: XXXVIII. t.-cz. 27. §-a értelmében félévi hirdetményi határidőt tűz ki, mely alatt a betétekbe foglalt összes bejegyzések részint törlési keresettel vagy ellentmondással, részint felszólalással megtámadhatók, és a betétszerkesztéskor netalán ejtett sérelmek ezen az úton orvosolandók. E szerint a hirdetményi határidőn belül benyújtott ilyen beadvány következtében a telekkönyvi bejegyzések módosúlhatnak; és azért ezek egyelőre nem képeznek oly biztos alapot, a melyre támaszkodva az ingatlanra vagy ennek haszonélvezetére végrehajtás feltétlenűl és korlátlanúl lenne vezethető.

Ennél fogva az 1891: XVI. t.-cz. 23. §-ának 2. pontja felhatalmazta az igazságügyminisztert, hogy rendeletileg megállapítsa eme végrehajtás korlátozásait és módozatait; mely felhatalmazás alapján az igazságügyminiszter 1891 október 10-én 30938. szám alatt kiadta a következő rendeletet:

Valamely község betéteinek elkészítése tárgyában a bizottság által az 1886: XXIX. t.-cz. 58. §-a értelmében tett jelentés beadásától fogva végrehajtási eljárás folyamában felmerülő telekkönyvi bejegyzések elrendelésénél az elkészült telekkönyvi betétek által feltüntetett telekkönyvi állapot irányadó akkor is, ha az 1886: XXIX. t.-cz. 58. §. és az 1889: XXXVIII. t.-cz. 27. §. szerint kitűzött hat havi hirdetményi határidő még le nem járt.

A mennyiben a végrehajtási eljárás során valamely telekkönyvi bejegyzés olyan határozat, jegyzőkönyv, okirat, kérvény vagy megkeresés alapján rendelendő el, a melyben hatályon kívül helyezett telekjegyzőkönyvre és ebben foglalt részletszámokra történik hivatkozás: az 1889 deczember 20-án 45042. sz. a. kiadott igazságügyminiszteri rendelet szabályai alkalmazandók. (1. §.)

Az 1. §-ban megjelölt időtől kezdve valamely előzetes telekkönyvi bejegyzés megtörténtét feltételező végrehajtási cselekmény elrendelésénél csak a betétbe átvitt vagy a betétben foganatosított telekkönyvi bejegyzések vehetők figyelembe. (2. §.)

Ha a telekkönyvi betétbe a végrehajtási zálogjog bekeblezése vagy a végrehajtási jog feljegyzése hatályon kívül helyezett telekjegyzőkönyvből vitetett át: a végrehajtás további folyamát meg nem akasztja az a körülmény, hogy a bététszerkesztés alkalmával a telekkönyvi betétbe a végrehajtás alá vont ingatlan tulajdonosáúl a telekjegyzőkönyvbeli tulajdonostól különböző személy vezettetett be. (1881: LX. t.-cz. 142. §.)

Ugyanez a szabály áll a végrehajtási jog feltétlen feljegyzésére és a végrehajtás további folyamára abban az esetben is, ha a hatályon kívül helyezett telekjegyzőkönyvből a telekkönyvi betétbe átvitt bejegyzés szerint a végrehajtató bekeblezett vagy előjegyzett követelésének behajtása iránt folyamatba tett per feljegyeztetett, vagy a zálogjog előzetes peres eljárás nélkül végrehajtható okirat alapján lőn bekebelezve, vagy marasztató itélet vagy peregyezség alapján kebeleztetett be vagy jegyeztetett elő. (1881 : LX. t.-cz. 137. §.) (3. §.)

A 3. §. eseteiben a végrehajtás további folyamát, jelesűl az árverés elrendelését és foganatosítását meg nem akasztja sem az a körülmény, hogy az 1. §-ban említett hirdetményi határidő le nem járt, sem pedig az, hogy a hirdetményi határidő eltelte előtt törlési kereset, ellenmondás vagy felszólalás adatott be.

Az ilyen esetben, a mennyiben az árverés az 1881 : LX. t.-cz. 146. §-a értelmében az 1886 : XXIX. t.-cz. 58. §-a szerint tett jelentés beadása előtt rendeltetett el: az árverés nevére annak a telekkönyvi betétbeli ingatlannak tulajdonjoga keblezendő be (1881 : LX. t.-cz. 182. §.), a mely az árverési hirdetményben a hatályon kívül helyezett telekjegyzőkönyv szerint megjelölt ingatlannak megfelel.

Ez a szabály áll az 1881 : LX. t.-cz. 176., 185. és 187. §-ainak eseteiben, valamint az előző árverésnek a 179. §. alapján történt megsemmisítése folytán az 1. §-ban említett jelentés beadásától fogva a hirdetményi határidő lejártáig elrendelt újabb árverésekre is.

Ha pedig a 3. §. eseteiben az árverés az 1881 : LX. t.-cz. 146. §. értelmében az 1. §-ban említett jelentés beadása után és a hirdetményi határidő lejárta előtt rendeltetik el : az árverési hirdetményben az árverés tárgyát képező ingatlan mind a hatályon kívül helyezett telekjegyzőkönyvi, mind az ennek megfelelő telekkönyvi betéti szám szerint pontosan megjelölendő (1881 : LX. t.-cz. 147. §-a.) és az árverési hirdetmény az 1881 : LX. t.-cz. 153. §-ában megjelölteken felül a telekjegyzőkönyvbeli tulajdonosnak — ha ez a betét szerinti tulajdonostól különböző személy, — valamint a felszólamlási lap szerint érdekelteknek is kézbesítendő. (4. §.)

A 4. §. értelmében elrendelt árverés eseteiben bármelyik jelzálogos hitelezőnek jogában áll — akár a végrehajtató követelését megelőző, akár pedig azt követő rangsorozatban van követelése bejegyezve — a végrehajtató követelését az árverés napját megelőző 15 nap előtt magához váltani, illetőleg ha a végrehajtató a követelést át nem ruházná, a követelésnek és járulékainak összegét a végrehajtató részére birói kézhez letenni, s az elrendelt árverés felfüggesztését kérni; még pedig ha a hirdetményi határidő még le nem járt, feltétlenűl, ellenesetben pedig csak akkor, ha a 10. §. 2., 3. vagy 4. pontja alá eső felszólalás adatott be. Ezen esetekben az árverés felfüggesztendő, és újabb árverési határnap a hirdetményi határidő lejárta előtt, illetve a hirdetményi határidő alatt a 10. §.

2., 3. vagy 4. pontja alapján beadott felszólalás jogerejű elintézése előtt nem tűzhető ki.

Ha pedig a telekjegyzőkönyv szerint fennállott és a végrehajtató követelésének zálogjogi bejegyzését megelőző tulajdonjog igény, tulajdon iránt indított per, vagy zálogváltási jog feljegyzésének avagy szolgalmi jog bejegyzésének (1881 : LX. t.-cz. 161—163. §§.) a telekkönyvi betétekbe való átvitele mellőztetett: a telekjegyzőkönyv szerint jogosítottnak a hirdetményi határidő lejártáig, és ha ezen határidő alatt felszólalással élt, utóbb is, de minden esetre az árverési határnapot legalább 3 nappal megelőzőleg beadott kérelmére a kitűzött árverés felfüggesztendő, és újabb árverési határnap a hirdetményi határidő lejárta, illetőleg a felszólalás jogerejű elintézése előtt ki nem tűzhető. (5. §.)

Minthogy a 4. §. értelmében elrendelt árverés alapjául a telekjegyzőkönyvi birtokállapot szolgál, ha a hirdetményi határidő alatt beadott felszólalás folytán hozott jogerejű határozattal a megfelelő betét a birtok állagára nézve helyesbíttetnék: ez a helyesbítés az árverési vevő ellen is hatályos; viszont azonban, a mennyiben az árverés foganatosításakor a hirdetményi határidő még le nem járt, az árverési vevőnek is jogában áll a birtokállag helyesbítése végett felszólalással élni.

Az árverési vevőt megilleti az a jog, hogy az árverés idején folyamatban levő vagy ezután megindított felszólalási ügybe beavatkozzék.

Ezek a jogkövetkezmények és jogosultságok az árverési hirdetményben tűzetesen felemlítendők. (6. §.)

A végrehajtási zálogjog bejegyzésének vagy a végrehajtási jog feljegyzésének elrendelését és foganatosítását az a körülmény, hogy az 1. §-ban említett hirdetményi határidő még le nem járt, valamint az, hogy ezen határidő eltelte előtt törlési kereset, ellenmondás vagy felszólalás adatott be, akkor sem akadályozza, ha a 3. §. esete fenn nem forog.

Az ilyen bejegyzés hatálya a korábban beadott vagy a hirdetményi határidő elteltéig beadandó törlési kereset, ellenmondás vagy felszólalás jogerejű elintézésének eredményétől függ.

A végrehajtási zálogjoggal terhelt ingatlanra vonatkozó törlési kereset, ellentmondás vagy felszólalás esetében a végrehajtót megilleti az a jog, hogy a perbe vagy ügybe beavatkozzék. (7. §.)

Az 1. §-ban említett jelentés beadásától az ugyanott érintett hirdetmény kibocsátásáig, valamint a hat havi hirdetményi határidő első felében a telekkönyvi betétekbe felvett ingatlanokra a 3. és 4. §§. esetein kívül végrehajtási árverés el nem rendelhető.

A hirdetményi határidő második felében az árverés elrendelhető ugyan, az árverési határnap azonban a hirdetményi határidő lejártától számított 15 nap utáni időre tüzendő ki. (8. §.)

Ha a 8. §. eseteiben a hirdetményi határidő alatt az elárverezendő ingatlanra vagy az árverés alá együttesen bocsátandó ingatlanoknak (1881 :

LX. t.-cz. 155. §.) egy részére vonatkozó törlési kereset vagy ellentmondás adatik be: ennek a végrehajtási árverésnek úgy elrendelésére, valamint a már elrendelt árverésnek foganatosítására halasztó hatálya van mindaddig míg a törlési kereset vagy ellentmondás jogerejűleg el nem utasíttatik; illetőleg, ha az ellentmondást a telekkönyvi tulajdonos jogutódja adta be, mindaddig, míg az 1886: XXIX. t.-cz. 64. §-a értelmében a törlési kereset beadására szolgáló 30 napi határidő le nem járt, és esetleg, a míg ezen határidőn belül beadott törlési kereset jogerejűleg el nem utasíttatott. Ennélfogva, ha ilyen törlési kereset vagy ellentmondás adatott be és a már előbb elrendelt árverésre kitűzött határnapot legalább 15 nappal megelőzőleg a törlési keresetnek vagy ellentmondásnak halasztó hatálya a fentebbiek szerint meg nem szűnt: az árverés foganatosítása hivatalból felfüggesztendő. (9. §.)

A hirdetményi határidő lejártáig beadott felszólalásnak a 8. §. eseteiben úgy a végrehajtási árverés elrendelésére, mint a már elrendelt árverés foganatosítására csak a következő esetekben van halasztó hatálya;

1. ha a felszólalás tárgyát az képezi, hogy a tulajdonos bevezetése helytelenűl történt;

2. ha a felszólalás tárgyát az képezi, hogy nem az az ingatlan lőn a tulajdonos nevére a betétbe bejegyezve, a mely a hatályon kívül helyezett telekjegyzőkönyvben az ő nevére írt ingatlannak megfelel;

3. ha a felszólalás a végrehajtó követelésére vonatkozó telekkönyvi bejegyzés átvitelét érinti;

4. ha a felszólalás az olyan utólagos telekkönyvi bejegyzést vagy a nyilvánkönyvi állapotnak olyan megváltoztatását czélozza, a mely bejegyzés vagy változtatás az 1881: LX. t.-czikknek, jelesen ezen törvényczikk 161. 162. vagy 163. §§-nak rendelkezése folytán az árverés elrendelését, vagy az árverés elrendelésének módozatát befolyásolhatja.

Ha ilyen felszólalás adatott be, a kitűzött árverés hivatalból felfüggesztendő.

Ha a fentebbi esetekben beadott felszólalás az első biróság által elutasíttatott: az árverés elrendelhető és az elutasító végzés ellen beadott felfolyamodásnak csak az árverés foganatosítására van halasztó hatálya; az ily módon elrendelt árverés azonban csak akkor foganatosítható, ha az árverésre kitűzött határnapot legalább 15 nappal megelőzőleg a felszólalást elutasító másodbirósági végzés leérkezik; ellenesetben az árverés foganatosítása hivatalból felfüggesztendő. (10. §.)

Az 5., 9. és 10. §§. eseteiben a törlési kereset, ellentmondás vagy felszólalás jogerejű eldöntése után ennek eredményéhez képest vagy hivatalból megszüntetendő az eljárás, vagy a mennyiben a felszólalás eredménye csak az árverés elrendelésének módozatára van befolyással (1881: LX. t.-cz. 161—163. §§.), a végrehajtató kérelmére az árverés szabályszerűen elrendelendő; ha pedig a törlési kereset ellentmondás vagy felszólalás jog-

erejűleg elutasíttatott: a végrehajtató kérelmére a már előbb jogerőre emelkedett határozattal elrendelt árverés foganatosítására a hirdetmény kifüggesztésétől számítandó 30 napra újabb árverési határnap tüzendő ki. A már jogerejűleg elrendelt árverés foganatosítására újabb határidőt kitűző végzés ellen beadott felfolyamodásnak az árverés foganatosítására halasztó hatálya nincsen.

Az 1886: XXIX. t.-cz. 64. §-nak rendelkezése alá eső ellentmondás jogerejű elutasítása esetében az árverés elrendelésének, illetve újabb árverési határnap kitűzésének csak akkor van helye, ha a törlési kereset benyujtására szolgáló 30 napi határidő is lejárt, illetőleg, ha az ezen határidő alatt beadott törlési kereset jogerejűleg elutasíttatott. (11. §.)

Az 1881: LX. t.-cz. 204. és 205. §-ai értelmében a jelzálogos hitelezők ellenében végrehajtási árverés hatályával biró önkéntes árverés, a mennyiben az 1. §-ban említett jelentés beadása előtt rendeltetett el, a hirdetményi határidő lejárta előtt is foganatosítható; de bármelyik jelzálogos hitelező által az árverés napját megelőző 15 nap előtt beadott kérelemre az árverés foganatosítása felfüggesztendő, s újabb árverési határnap a hirdetményi határidő lejárta előtt, illetve a hirdetményi határidő alatt a 10. §. 1., 2. vagy 4. pontja alapján beadott felszólalás jogerejű elintézése előtt ki nem tűzhető.

Emellett a 4. §. második bekezdésének, az 5. §. második bekezdésének és a 6. §-nak rendelkezései az ilyen árverések eseteiben megfelelően alkalmazandók.

Az 1. §-ban említett jelentés beadásától a hirdetmény kibocsátásáig, valamint a hirdetményi határidő első felében a jelzálogos hitelezők ellenében végrehajtási árverés hatályával biró önkéntes árverés el nem rendelhető.

A hirdetményi határidő második felében az ilyen árverés elrendelhető ugyan, de az árverési határnap a hirdetményi határidő lejártától számított 15 nap utáni időre tűzendő ki, a hirdetményi határidő alatt beadott törlési kereset, ellentmondás és a 10. §. 1., 2. vagy 4. pontja alá eső felszólalásnak a 9. és 10. §§. megfelelő alkalmazása mellett az elrendelt árverésre halasztó hatálya van, s a kitűzött árverés hivatalból felfüggesztendő.

A törlési kereset ellentmondás és felszólalás jogerejű elintézése után a további eljárásra a 11. §. rendelkezései alkalmazandók. (12. §.)

Ha az önkéntes árverés oly módon kéretik, hogy a bejegyzett terhek az árverés után is a birtokon fenmaradjanak (1881: t.-cz. 204. és 206. §§.); az árverés a hirdetményi határidő lejárta előtt s a netalán már beadott törlési kereset, ellentmondás vagy felszólalás jogerejű eldöntése előtt is elrendelhető és foganatosítható. Ilyen esetben az árverési hirdetményben kiteendő, hogy a hirdetményi határidő lejártáig beadandó, valamint az esetleg az árverés elrendelése előtt már beadott törlési kereset, ellentmondás vagy felszólalás eredménye az árverési vevővel szemben is hatálylyal fog bírni. (13. §.)

A kitűzött árverés felfüggesztésének eseteiben (5., 9., 10., 12. §§.) az árverés felfüggesztéséről a kiküldött és az összes érdekeltek haladéktalanul értesítendők, a felfüggesztést tárgyazó hirdetmény a telekkönyvi hatóságnál kifüggesztendő, és az illető község elöljáróságának is közzététel végett megküldendő. (14. §.)

Ha a telekkönyvi hatóság az árverést a 8., 9., 10. vagy 12. §-ok rendelkezéseinek ellenére rendelte el, vagy az árverés felfüggesztését az 5., 9., 10. vagy 12. §§. rendelkezéseinek ellenére elmulasztotta: bármely érdekelt félnek a sorrendi tárgyalás határnapjáig beadott előterjesztésére, vagy a sorrendi tárgyalás során előterjesztett kérelmére az árverés megsemmisítendő, még pedig, ha az árverés a hirdetményi határidő lejárta alatt foganatosíttatott, feltétlenűl, ellenesetben csak akkor, ha a hirdetményi határidő alatt és a jelen rendelet értelmében az árverés foganatosítására felfüggesztő hatálylyal biró törlési kereset, ellentmondás vagy felszólalás még jogerejűleg el nem intéztetett, avagy a felfüggesztő hatályú törlési keresetnek, ellentmondásnak vagy felszólalásnak jogerőre emelkedett határozattal hely adatott. (15. §.) A végrehajtást szenvedőt másnak tulajdonát képező ingatlanra telekkönyvileg bejegyzett haszonélvezeti jogra, vagy a végrehajtást szenvedő tulajdonáúl bejegyzett ingatlannak haszonélvezetére a hirdetményi határidő lejárta előtt s a netalán beadott törlési kereset, ellenmondás vagy felszólalás jogerejű eldöntése előtt is foganatosítható a végrehajtás; de a hirdetményi határidő lejártáig, illetőleg, ha törlési kereset, ellentmondás vagy olyan felszólalás adatik be, a mely a végrehajtás alá vont haszonélvezeti jogra vagy a végrehajtást szenvedő tulajdonjogára, avagy a végrehajtató követelése tárgyában az 1881 : LX. t.-cz. 208. vagy 211. §-ához képest történt bejegyzés átvitelére vonatkozik, a törlési keresetnek, ellentmondásnak vagy felszólalásnak jogerejű elintézéseig a zárlat alatt bevett jövedelemből sem a végrehajtató követelését kifizetni s a maradványt a végrehajtást szenvedőnek kiadni, sem e jövedelem felosztása czéljából sorrendi tárgyalás tartását elrendelni nem lehet.

A mennyiben a törlési keresetnek, ellentmondásnak vagy felszólalásnak hely adatik: a telekkönyvi hatóság az összes érdeklettek meghallgatása után végzésileg határoz a felett, hogy a zárlat alatt befolyt jövedelem kinek adassék ki. A telekkönyvi hatóság ebbeli végzése ellen felfolyamodásnak helye nincs; az érdeklettek azonban a végzés ellenében, ennek kézbesítésétől számított 15 nap alatt a törvény rendes útján a per tárgya szerint illetékes biróság előtt keresetet indíthatnak, melynek bejelentése esetén a per jogerejű eldöntéseig a befolyt összeg birói letétben tartandó. (16. §.)

Ingatlanra vonatkozó tulajdonjog vagy más dologi jog megitélése esetében végrehajtás útján a megitélt jog bekeblezése a hirdetményi határidő lejárta előtt is elrendelhető és foganatosítható; ennek hatálya azonban a hirdetményi határidő alatt beadott törlési kereset, ellentmondás vagy felszólalás jogerejű elintézésének eredményétől függ. (17. §.)

HATODIK RÉSZ.

Telekkönyvi átalakítás és telekkönyvi helyesbítés.

ELSŐ FEJEZET.

A telekkönyveknek a birtokszabályozások folytán szükségessé vált átalakításánál követendő eljárás.[1]

1. §. Általános szabályok.

A közhitel érdeke követelvén, hogy a telekkönyv a tényleges birtoklási viszonyokat mindenkor híven tüntesse fel és az ingatlan javak értékének meghatározhatása végett az adóföldkönyvvel is kapcsolatba s összhangzásba hozassék: ez okból oly esetekben, mikor a telekkönyvben foglalt eddigi birtokállapot tagosítás, arányosítás, úrbéri birtokrendezés, legelő- és erdőelkülönítés, vagy bármely más birtokszabályozás folytán változást szenvedett, a telekkönyvnek megfelelő átalakítása — a törvényhozás további rendelkezéseig — az alább következő szabályok szerint lesz foganatosítandó; önként értetvén, hogy a mennyiben e szabályok kivételes intézkedést nem tartalmaznak, a hatályban levő telekkönyvi és helyszínelési rendeletek általános szabályai ezen eljárásnál is megtartandók.

Minden tagosítás, arányosítás, úrbéri birtokrendezés s legelő- és erdőelkülönítés, vagy oly birtokszabályozás folytán is, mely az illető határnak csak egyik részében létesíttetett, köteles a telekkönyvi hatóság a telekkönyvet hivatalból átalakítani, és a régi birtok helyébe a «birtoklapra» a kiosztott új birtokot bevezetni. (1. §.)

Megjegyeztetik e helyütt, hogy a rendelet szabályai több tekintetben változtak, részint utóbb kiadott módosító rendeletek által, részint pedig, és főleg az 1892: XXIX. t.-cz.-nél fogva, miután ennek 2. §. 1. *b)* pontja szerint a telekkönyv minden átalakítása alkalmával az ebbeli eljárással egyszersmind egybekapcsolandó a tényleges birtokos tulajdonjogának a telekjegyzőkönyvekben való bejegyzése és a telekjegyzőkönyvek helyesbítése iránti eljárás.

A későbbi rendeletek által ejtett változtatások az illető helyeken egyenkint vannak felemlítve; az pedig, hogy mennyiben módosúlt az

[1] 1869. april 9-én 2579. sz. a. kelt igazságügyminiszteri szabályrendelet.

átalakitási rendelet az 1892: XXIX. t.-cz. által, magából a következő fejezetben közölt törvényből fog kitünni.

Az átalakításnál a telekkönyvi hatóság felelősség terhe alatt köteles arra ügyelni:

a) hogy a régi birtokból semmi ki ne maradjon;

b) hogy a régi birtok helyébe kiosztott új birtok a telekkönyvi tulajdonos nevére vezettessék be;

c) hogy a régi birtokra szerzett minden dologi jog az új birtokra átvezettessék, és az átalakítás következtében csorbát ne szenvedjen. (2. §.)

E szakasz rendeleteinek pontos megtartása kiváló fontosságú, s hogy annak teljesen elég tétethessék, a legszigorúbb nyilvántartás igényeltetik — mire nézve külön sorsjegyzék vezetése igen czélszerűnek mutatkozik.

Ez a sorsjegyzék a következő minta szerint lenne vezetendő:

Régi telekjegyzőkönyvi helyr. szám	Új telekkönyvi helyr. szám	Térképi düllő szám vagy a düllő neve	mérnöki főkönyv lap- vagy folyószáma	Térképi mérnöki részlet szám	Telekjegyzőkönyvi szám	Jegyzet
325	842	Hosszu-út	18	915	8	

Ily jegyzék vezetése által egyrészről eleje lesz véve annak, hogy valamely birtokrészlet kimaradhasson, másrészről ez a hitelesítéskor vagy később bármikor felmerülő kérdéseknél biztos útmutatóul szolgáland.

Hogy azonban jövendőre a régi birtok helyébe kiosztott új birtok könnyebben kitudathassék: a folyamatban levő, vagy pedig azontúl megindítandó mindennemű birtokszabályozásnál az eljáró úrbéri biróság által a működő mérnök odautasítandó, hogy az egyéni birtok jelenlegi állapotának felismerésénél a birtokrészleteknek a telekkönyvben és telekkönyvi vázlatrajzokban előforduló helyrajzi számait megtartva, különösen a kihasítási tervezetet akkép szerkeszsze, hogy belőle biztosan ki lehessen tudni, mely új birtokrészletek léptek a telekjegyzőkönyvek birtoklapjain bevezetett régi birtokrészletek helyébe, s mily más változások történtek a szabályozás folytán a korábbi birtokkal.[1] (3. §.)

[1] Ezen határozott szabály daczára a működő mérnökök az esetek túlnyomó részében a telekkönyvi állapotot teljesen ignorálják és egyedül a tényleges birtokállapotot veszik munkálatuk alapjáúl. A minek aztán az a következménye, hogy az egy tagban vagy egy illetményként kiadott ingatlanokban két, három, sőt több telekkönyvi jogásztestnek megfelelő és ugyanannyi különböző személy telekkönyvi tulajdonát képező birtok foglaltatik. Ilyen eljárás mellett majdnem lehetetlen a telekkönyvi és a tagosításkor vagy úrbéri birtok

Az úrbéri biróság köteles az új birtokállapot hitelesítése után nyolcz nap alatt az első felvételről szóló és az új birtokállapotot kimutató földkönyveket és térképet az adóföldkönyv átalakítása végett az illető pénzügyigazgatóságnak átküldeni.

A pénzügyi igazgatóság ez okmányok alapján az 1868. évi XXV. t.-cz. 9., 10., 11., 12., 13. §-ai és a pénzügyi szabályok I. füzetének II. fejezete szerint az új munkálat lehető leggyorsabb elkészítését, megvizsgálását és ennek alapján az egyéni adókivetést eszközli, azután pedig az említett birtokrendezési okmányokat és térképeket a telekkönyv, hatósághoz visszaküldi, ez utóbbit egyszersmind arról is értesítvén, mely időben fognak az új adómunkálatok rendelkezése alá bocsáttathatni, és mely utasítás adatott e részben az illető adóhivatalnak.

Az illető adóhivatal pedig egyuttal utasítandó lesz, hogy az adómunkálatokat az egyéni adókivetés befejezése után a telekkönyvi hatóság rendelkezése alá bocsássa. (4. §.)

A telekkönyvi hatóság köteles az átalakításnál, a telekkönyvi helyszínelés alkalmával megállapított részletszámok helyett a telekjegyzőkönyvekbe az egyes birtokrészletek megjelöléseül az adóföldkönyvben használt helyrajzi számokat átvenni, és azt még azon esetben is mindannyi birtokrészletre nézve foganatosítani, mikor a birtokszabályozás a határnak csak egyik részére terjed ki.[1] (5. §.)

rendezéskor kiadott megfelelő ingatlanokat helyesen azonosítani. Leginkább ez az oka annak, hogy a telekkönyvi átalakítás széltében helytelenül foganatosíttatik; és ezen a bajon csak úgy volna segítve, ha az úrbéri biróságok az olyan mérnöki munkálatot, a mely a fentebbi szabálynak meg nem felel, mint a további eljárás alapjául alkalmatlant, következetesen visszautasítanák.

[1] Ez a szabály többszörös változáson ment át.

Az 1870. évi 2152. igazságügym. rendelet kibővítette azt és kivételeket állapított meg azokra az esetekre:

a) a mikor az adóföldkönyv a birtokszabályozás alapján még ki nem igazíttatott;

b) mikor az adóföldkönyv annyira hiányos, hogy abban minden egyes birtokrészlet biztosan fel nem található;

c) mikor az adóföldkönyv elkészülte óta eszközlött birtokeldarabolások folytán egyes helyrajzi számok már több ízben betük vagy törtszámok által el vannak osztva.

Az *a)* és *b)* pontok eseteiben a telekk. hatóság helyszinelési számok alkalmazázát engedheti meg, a mi azonban a pénzügyigazgatóságnak és az igazságügyminiszternek bejelentendő. A *c)* pont esetében a telekkönyvvezető a törzshelyrajzi szám megtartásával az elosztást önállóan foganatosítja.

Az 1876. márcz. 21-én sz. a. 7538. kiadott igazságügym. rendelet az 1869. évi 2579. számú szabályrendelet 5. §-át és az 1870. évi 2152. számú rendeletet hatályon kívül helyezte és felhívta a telekkönyvi hatóságokat, hogy a telekkönyvek átalakításánál «mindenkor önálló helyszinelési számokat» alkalmazhassanak; egyuttal azonban azt a felhivást is intézte a tkvi hatóságokhoz, hogy a mint valamely község tagosítási munkálatai hitelesíttettek, az ide vonatkozó térképet és földkönyvet az illető kataszteri igazgatóságnak haladéktalanúl küldjék meg az adóföldkönyv átalakítása végett.

Az 1886: XXIX. t.-cz. 75. §. *a)* pontja alapján 1887. évi 28691. sz. alatt

A rendelet felhívott határozataival ellenkezik az a gyakran tapasztalható eljárás, mely szerint az átalakításoknál csak a változás alá esett kültelket veszik fel újra, a belsőséget azonban régi helyzetében érintetlenül hagyják. E félszeg munka által a telekkönyv sem a mérnöki földkönyvvel, sem a katasterrel nem hozatván összhangba, zavarok idéztetnek elő.

2. §. Az új telekkönyv tervezetének elkészitése.

A telekkönyvi hatóság a 4-ik §-ban érintett iratok beérkeztével egy telekkönyvezetőt az új telekkönyv tervezetének elkészítésével megbíz.[1]

E tervezetben különösen kitüntetendő, hogy mindegyik telekjegyzőkönyvbe, a régi birtok helyébe, mely új birtok fogna bevezettetni.

E tervezetben a telekjegyzőkönyvek lapszámai megtartandók; az esetben azonban, midőn több oly birtokrészlet, mely eddig több telekjegyzőkönyvbe külön volt bevezetve, az új kihasításnál egybecsatoltatik, az egyesített új birtok, a többi megszünt telekjegyzőkönyv megemlítésével, csak a legközelebbi telekjegyzőkönyv birtoklapján veendő fel; a megszüntekben pedig kitüntetendő, hogy a bennök felvett birtok hová vezettetett át. (6. §.)

A 6-ik §-ban említett előleges tervezet elkészítésénél a következők szolgáljanak irányul:

a) ha valamely birtoktest, mely az eddigi telekjegyzőkönyvben csak egy helyrajzi számmal van megjelölve, az adóföldkönyvben akár az osztályozat, akár a művelési ág különbözősége miatt több részletre van felosztva, és így több adóföldkönyvi részletszám alatt fordul elő, az átalakításkor a kérdéses birtoktest az illető telekjegyzőkönyvbe csak egy sorszám alatt vezetendő ugyan be, e sorszám azonban a birtoktestre vonatkozó összes adóföldkönyvi részletszámok zárjel alatt idézendők, például: 1-ső sorszám, (304—315. szántóföld és rét 160 hold);[2]

b) az új birtok rendszerint annak tulajdonául vezetendő be, kinek nevén a régi birtok állt. Azonban a tagosítás folyama alatt, vagy általában

kiadott pénz- és igazságügyminiszteri rendelet szerint ismét a telekkönyvek átalakításánál a tkvi birtokrészletek megjelöléseül az új földadó-kataszteri helyrazi számok lettek volna alkalmazandók.

Ez a rendelet azonban 1887. október 27-én 37442. sz. alatt csakhamar egyelőre ismét hatályon kívül helyeztetett azzal, hogy a telekkönyvek átalakításánál az eddigi szabályok és rendeletek, jelesen az 1869. évi 2579. számú szabályrendelet és az 1876. márczius 21-én 7528. sz. a. kiadott igazságügyminiszteri rendelet követendők.

[1] A tervezet elkészítésével segédtelekkönyvvezető, telekkönyvi vizsgát tett irnok vagy telekkönyvvezetői minősítéssel biró dijnok («átalakító díjnok») is megbízható.

[2] Nem úgy mint a telekkönyvi betétek szerkesztésénél, a hol a földadókataszteri munkálatban előforduló minden birtokrészlet külön telekkönyvi birtokrészletként vétetik fel, akkor is, ha azoknak többjei együttvéve csak egy telekkönyvi részletnek felelnek meg.

a telekkönyv alakítása előtt valamely új birtokrészletre nézve a tulajdonos személyében időközben változás történt, az új tulajdonos neve a telekkönyv átalakításakor és az átalakított telekjegyzőkönyvbe közvetlenül bevezetendő, ha az új tulajdonos az átalakítás előtt a telekkönyvi hatóságnál a változást igazoló okiratoknak, és a felosztási földkönyv hiteles kivonatának felmutatása mellett, szerzett jogának a tulajdonlapra leendő feljegyzését kérelmezte.

E bevezetés azonban a telekkönyvi hatóság által mindig oly záradékkal rendelendő el: hogy a végleges bejegyzés csak a telekkönyv átalakításakor fog eszközöltetni;

c) az új birtok ugyanazon birtoktest, jegy és felírás alatt veendő fel, mely alatt a régi előfordul, így például: 1¼ telek, de ha a birtok minősége megváltás folytán időközben változott, ez az átalakításkor kitüntetendő, mint például: «megváltott» irtások és hasonlók;

d) ha a maradvány, irtvány, bérföldek stb. egy része váltság fejében a volt földesúrnak átengedtetett: ezen átengedett rész tehermentesen a volt földesúr nevére átvezetendő;

e) ha több osztálytársak valamely birtokot magok közt felosztattak és a kihasítási földkönyvben már mindegyiknek osztályrésze külön van ugyan kimutatva, de a telekkönyvben még az egész birtok az örökhagyó nevén áll, akkor az átalakítás alkalmával az egyes osztályrészek külön helyrajzi számok alatt ugyan, de mégis az örökhagyó tulajdona gyanánt vezetendők be a régi telekkönyvi birtoklapra;

f) ha ellenben az osztálytársak a már nevükre írt közös birtokot felosztották és egyénenkint kihasították: akkor mindegyiknek osztályrésze külön lapra jegyezhető, csakhogy a közös birtokot terhelő tartozások egyetemlegesen átvezetendők;

g) ha a legelő, erdő vagy más fekvőségek a volt úrbéresek számára közösen és osztatlanúl hasíttatnak ki: ezen ingatlanok nem a község telekjegyzőkönyvébe, hanem egy külön telekjegyzőkönyvbe vezetendők, melyben azon telkek, a melyeknek eme legelő, erdő stb. tartozmányait képezik, kiteendők és egyúttal minden egyes teleknél a szabályszerű hivatkozás kitüntetendő;[1]

h) ha valamely közös legelő, erdő, stb. a jogosultak közt felosztatott volna és ezen fekvőséget egy közös tartozás terhelné; az egyes részletek az illető tulajdonosok telekjegyzőkönyveibe mindaddig be nem vezettethetnek, míg a hitelező kellőleg biztosítva nincsen;[2]

i) ha valamely vasút vagy csatorna részére a kisajátítás már a tagosí-

[1] Ezt a pontot hatályon kívül helyezte az 1881. deczember 16-án 40101. sz. a. kiadott rendelet, és ezt ismét az 1889. deczember 22-én 45041. sz. a. kelt igazságügymin. rendelet, mely a volt úrbéresek közös illetőségének telekkönyvezését részletesen szabályozza, és melyről alább külön lesz szó.

[2] A biztosítás módjára nézve lsd az alább közlött 1890. évi 20326. számú igazságügym. rendelet 59. §-át.

tott birtokból eszközöltetett; a tagosított birtok bevezetése és a telekkönyv átalakitása alkalmával, a vállalati vonal a térképen kitüntetendő, a birtoklapon pedig a kisajátított térmérték levonásával csak a fenmaradt térfogat veendő fel; a vállalati vonalnak telekkönyvezésére nézve azonban az 1868: I. t.-cz. és az ahhoz kiadandó utasítás szabályai irányadók. (7. §.)

Ezen szakasz részletes utasításai azon alapelvből indulnak ki, hogy a telekkönyvvezető a jogczímek vizsgálatába nem bocsátkozhatik, minélfogva a tulajdonjog az eredeti telekjegyzőkönyvben felvett tulajdonos nevén érintetlenül hagyandó.

Az új birtok bevezetésénél mindegyik birtokrészlet mellé, a kihasítási és az adóföldkönyvek alapján, a térmérték is kiteendő. (8. §.)

A telekkönyvvezető ezen telekkönyvi tervezetet a községtől bekívánt földkönyv másolatának birtoklapjára, ily másolat hiányában pedig külön könyvbe jegyzi, s egyúttal a következő rovatokkal ellátott lajstromot vezet:

1. helyrajzi szám,
2. térképi szám,
3. telekjegyzőkönyvi lapszám; ezenfelül egy más jegyzéket is vezet, melybe a telekjegyzőkönyvnek sorrende szerint a felmerülő hiányokat és észrevételeket bejegyzi. Ezenkívül tartozik még a telekjegyzőkönyvvezető a térképet is lemásolni, melyen a térképi számok fekete tintával, az adóföldkönyvi számok pedig vörössel kitüntetendők. (9. §.)

A térkép és a birtokrészlet-lajstrom az esetben is, ha a határnak csak egyes része, illetőleg egyes dülői kerültek volna tagosítás vagy szabályozás alá, az egész határra nézve újonnan elkészítendők, és a munkálatnál mindannyi birtokrészletek megjelölésére az adóföldkönyvi számok használandók.

Ha ellenben csak a legelő, erdő vagy egyéb közös fekvőség különíttetik el avagy osztatik fel, akkor csak ezen felosztásról felvett térvázlat csatolandó a birtokrészlet-lajstromhoz, és az eddig közös fekvőség egyes részletei alszámokkal megjelöltetnek. (10. §.)[1]

A telekkönyvvezető az általa vezetett jegyzékben egyúttal feljegyzi, hogy a telekkönyv átalakítása következtében a teherlapokon miféle változások történjenek.

[1] A térkép elkészítése az átalakító kötelességében áll, ez azonban számos nehézségekkel van összekötve. Az alakító maga ugyanis rendszerint mérnöki ismeretekkel nem birván, csak a meglevő felosztási térkép lemásolására szorítkozik, mely munkálat a czélnak igen gyakran nem felel meg, mert a tagosítási mérnökök rendesen a százas scala szerint dolgoznak, ennélfogva egyes részleteknek gyakran oly kis tér jut, hogy abba (pl. kenderföldeknél) még a helzrajzi szám is alig jegyezhető be, lejegyzés esetén pedig az, tér-hiány miatt, térképen épen nem vihető keresztül.

Ez csak úgy lenne orvosalható, ha a térképek nagyobb scalára alakíttatnának át, mire azonban a telekkönyvvezetők rendszerint képesek nem lévén, a térképet jól-rosszul lemásolják, s midőn azzal befejezett munkájuk után beszámolnak, a térkép rendesen a levéltárba tétetik, és lejegyzéseknél jóllehet a vázrajzok beköveteltetnek, azok a térképen nem foganatosíttatnak, mi kétségkívül a telekkönyvi nyilvántartás hátrányára szolgál.

E tekintetben általános szabályúl szolgáljon, hogy a teherlapon semmiféle változtatásnak helye nincs mindazon esetekben, melyekben a telekjegyzőkönyvben foglalt birtoknak megjelölése és telekkönyvi természete, az átalakítás után is ugyanaz maradand, mely alatt eddig is külön álló telekkönyvi testként a telekkönyv birtoklapján előfordult. Így például, ha a zálogjoggal terhelt telekkönyvi test a helyszínelési munkálat folytán *A. I.* alatt forduland elő, a teherlap változást nem szenved.

Ellenben szükséges a változtatás bejegyzése a teherlapon:

a) ha a teherlapi bevezetés nem az egész telekkönyvi testre, hanem csak bizonyos részletszámra terjed ki, mely esetben a teherlapon azon új adóföldkönyvi szám kitüntetendő, mely alatt az új birtokrészlet az átalakított jegyzőkönyvbe bevezettetett, mi különösen a zálogjognál, haszonbérletnél és haszonélvezetnél fordulhat elő;

b) ha oly birtok, mely a telekjegyzőkönyvben eddig egy telekkönyvi testül volt fölvéve, az átalakításkor több telekkönyvi testté szétdaraboltatik: a rajta fekvő teher minden, ezen új telekkönyvi testeket tartalmazó telekjegyzőkönyvbe átvezetendő és az egyetemlegesség is mindegyikben kitüntetendő;

c) ha egyetemlegesen jelzáloggal terhelt birtoktestek egyesíttetnek, és annak folytán az egyetemlegesség feljegyzése megszűnik;

d) ha a terhelt birtoknak egyes részlete a kihasítási földkönyvben másnak nevére iratott volna, vagy ha a régi birtok helyébe kiosztott új birtok csekélyebbnek mutatkozik, és egy része valószínűleg másnak nevére iratott. (11. §.)

A telekkönyvvezető a megelőző §§-ban érintett előmunkálatokat rendszerint a telekkönyvi irodában teljesíti; ha azonban a birtok ugyanazonossága vagy más körülmény iránt felmerülő kétely csak a helyszínén volna eloszlatható, a törvényszék elnökének engedelmével és felügyelete alatt a helyszínére is kimehet. (12. §.)

A telekkönyvvezető az előmunkálatokat befejezvén, azokat az összes iratokkal együtt a telekkönyvi hatóság elé terjeszti, mely azt megvizsgálja és kiigazítván, annak a helyszínén leendő hitelesítésére határnapot tűz ki. (13. §.)

3. §. A hitelesítés.

E határnapról az összes érdeklettek hirdetmény útján értesítendők.

A hirdetmény kézbesítésének és közzétételének módját az 1893. évi 24.366. számú igazságügym. rendelet 29. és 107. §-a részletesen szabályozza.

A hitelesítés a telekkönyvi hatóságtól e czélra kiküldendő bizottság által a helyszínén eszközöltetik.

E bizottság a telekkönyvi előadóból, és az előmunkálatokkal megbizott telekkönyvvezetőből áll.

A hitelesítési bizottság feladatához tartozik:

a) pontosan megvizsgálni: hogy a tervezett új birtoklap teljesen vétetett-e fel, azaz: hogy a régi birtok helyébe kiosztott új birtok helyesen vezettetett-e át?

b) köteles a 9-ik §-ban említett jegyzékben felvett hiányokat és észrevételeket hivatalos nyomozás útján az érdekeltek s a községi előljáróság meghallgatása mellett kiigazítani;

c) köteles különösen arra ügyelni, hogy a bejegyzett telekkönyvi érdekeltek jogai megvédessenek és csorbát ne szenvedjenek, ha mindjárt ezek valamelyike meg nem jelent vagy észrevételt nem tett volna is. (15. §.)

A hitelesítő bizottság eljárása nyilvános.

A bizottság köteles a községbelieket a megjelenési határnapon a helybeli előljáróság által kidoboltatás, vagy a helyi szokás szerinti módon a megjelenésre ujolag figyelmeztetni és a megjelent feleket az eljárás czéljáról és következményeiről felvilágosítani. (16. §.)

A hitelesítési eljárás akkép intézendő, hogy a telekjegyzőkönyvek sorrende szerint a tervezett új birtoklap mind a kihasítási földkönyvvel, mind az eredeti telekjegyzőkönyvvel gondosan összeegyeztessék és a tulajdonos, valamint a többi érdekeltek előtt felolvastassék; mely alkalommal, valamint a már feljegyzett, úgy a most előadott észrevételek is tárgyalandók és felderítendők, és a netalán talált hiba, ha az összes érdekeltek beleegyeznek, azonnal kiigazítandó. Ezen tárgyalásoknál minden telekjegyzőkönyvre vonatkozólag külön jegyzőkönyv vezetendő, és az érdeklettek által aláirandó.

Ha azonban valamelyik telekjegyzőkönyvre nézve megjegyzés nem tétetnék: ez csak az általános tárgyalási jegyzőkönyvben említendő meg, és erről külön jegyzőkönyvet felvenni nem szükséges. (17. §.)

A felmerülhető hibák kiigazítása szempontjából a 7-ik §-ban felsoroltakon felül különösen a következők emelendők ki:

a) ha a férj és nőnek, avagy több testvérnek külön birtokai egy tagba egyesíttettek, akkor ezen egyesített birtoktest a felek kivánsága szerint, vagy közös tulajdonul és az egyes tulajdonosok tulajdon arányának meghatározásával ugyanazon telekjegyzőkönyvbe veendő fel, vagy pedig minden egyes tulajdonos-társ része elkülönítendő, és külön telekkönyvi testül telekkönyvezendő;

b) ha a teherlapi bejegyzés bizonyos részletre vonatkozik, akkor az új birtok adóföldkönyvi száma kinyomozandó (11. §.);

c) ha oly részletek, melyeken különböző terhek feküsznek, egy tagba egyesíttettek, és ha a tulajdonos és az érdekelt hitelezők közt a terhek sorrendjére nézve egyezség nem jön létre; akkor az egyes régi birtokrészletek helyébe járó új birtok elkülönözendő, és mindegyik külön birtokrészletkint vezetendő be;

d) ha külön természetű földek (nemesi, úrbéri, irtvány stb.) egyesíttettek: a fél kivánságára a külön természetűek szintén kihasítandók és külön részletekként veendők fel;

e) a hitelesítő bizottság köteles oly birtokrészletekre nézve, melyek újonnan keletkeztek és a telekkönyvben még elő nem fordulnak, a tettleges birtokosokat kinyomozni és ezek kivánságához képest ama új birtokrészleteket vagy azon telekjegyzőkönyvekbe, melyekben az illető tulajdonosok más birtokai felvéve vannak vagy más újonnan nyitandókba bevezetni; úgyszintén

f) a közös ingatlanoknál a birtoklási arányt felvenni, s ugyanezt a közbirtokosságokban netalán létező közös korcsmákra és malmokra nézve is eszközölni, mely utóbbiakra vonatkozólag az egyes tulajdonosokra eső illetőség, mindegyik közös tulajdonos-társak saját telekkönyvi lapján kitüntetendő, a közös lapon pedig csak az ezen lapokra való hivatkozás teendő ki. (18. §.)

A hitelesítő bizotság köteles a bejelentett birtokváltozásokról szóló átiratás-kérelmeket, a jogczímre vonatkozó iratok melléklése mellett, jegyzőkönyvileg felvenni, és egyuttal a birtok elnevezésére, eldarabolására s fekvésére, úgy az okirat egyéb hiányaira vonatkozó aggályokat a felek és községi elöljárók meghallgatása mellett felderíteni, nem különben az érdekelt hitelezőknek netaláni nyilatkozatait bejegyezni. (19. §.)

A hitelesítő bizottság mindazon esetekben, midőn valamely részlet a fentebbiek szerint eldarabolandó, a térvázlatot hivatalból elkészíteni köteles. (20. §.)

A hitelesítő bizottság munkáját befejezvén, az általános jegyzőkönyvet a községi elöljáróság által aláiratja, és azt, valamint a felvett külön jegyzőkönyveket is a telekkönyvi hatóság elé terjeszti. (21. §.)

4. §. Végleges bevezetés.

A telekkönyvi bizottság ezen jegyzőkönyveket átnézi, és a kiigazítások, valamint birtokváltozások felett végzésileg határoz. (22. §.) A végzés ellen felszólalásnak van helye.[1]

A telekkönyvezető az elrendelt kiigazításokat a tervezetben kitünteti, az egész munkálatot egy telekkönyvi hivatalnokkal ujolag összeegyezteti, s ha hiba nem mutatkozik, erről a telekkönyvi hatósághoz jelentést tesz.

A telekkönyvi hatóság ennek folytán az egészet ujolag átvizsgálja, s ha mindent rendben talált, az átalakítási munkálatnak az eredeti telekjegyzőkönyvekbe leendő bevezetését elrendeli, és ez alkalommal egyuttal a teherlapon teendő változásokról is intézkedik. (23. §.)

A telekkönyvvezető ennek folytán az eredeti telekjegyzőkönyvben a birtok-, és esetleg a teherlapot a tervezet szerint a következő szabályok megtartásával kiigazítja:

a) a régi birtok a birtoklapon keresztvonalakkal áthuzatik, és az új

[1] 1893. évi 24.366. számú igazságügym. rend. 111. §.

birtok ugyanazon lapra bevezettetik, mely czélra, ha szükséges, a birtoklaphoz új ív füzendő;

b) ha a régi birtoknak csak néhány részleténél történt változás, akkor csak ezen részletek huzatnak keresztül, és az azokat helyettesítő új részletek folyó sorszám alatt bejegyeztetnek, önként értetvén, hogy a változatlanul megmaradó birtokrészleteknél is keresztül huzandó régi helyrajzi számok felett az illető adófőkönyvi számok kitüntetendők;

c) ha csak a közösből kihasított részletek vezetendők be, a folyó sorszám megtartandó;

d) a teherlapon csak a 11-ik §. eseteiben történik bevezetés;

e) az átalakítást elrendelő végzés csak az általános tárgyalási jegyzőkönyvbe iratik, az egyes telekjegyzőkönyvekben arra hivatkozni nem szükséges;

f) ha a birtokrészletek egyesítése folytán valamely birtoklap megszünik, akkor az abban megjegyzendő, és a megszünt lap az irattárba elteendő, annak számával azonban a legközelebb nyitandó új lap jelölendő meg;

g) a tulajdonlapon csak akkor történhetik új bejegyzés, ha vagy a telekjegyzőkönyv egészen megszünik, vagy pedig abba más telekjegyzőkönyvből jegyeztetett át valamely birtok, esetleg innen történt lejegyzés, vagy végre a 7-ik §. *b)* pontjában említett kivételes esetben;

h) a 22. §. szerint elrendelt birtokváltozások bejegyzése ez alkalommal szintén teljesítendő;

i) ha a 22-ik §. szerint elrendelt kiigazítás vagy birtokváltozás ellen felszólalás adatott be: az a foganatosítást nem gátolja ugyan, azonban a felfolyamodás iktatószáma az illető telekjegyzőkönyvben szabályszerűleg feljegyzendő. (24. §.)

A telekkönyvvezető azzal kapcsolatosan elkészíti:

a) az új térképet, melyből a térképi számok már kihagyandók és abba csak az adófőkönyvi számok veendők fel, a házszámokkal együtt; továbbá

b) a birtokrészletlajstromot; és

c) kiigazítja a névjegyzéket, mely munka befejezése és összeegyeztetése után erről a telekkönyvi hatósághoz jelentést tesz. (25. §.)

A telekkönyvi hatóság a bevezetést megvizsgálván, azt helyben hagyja, esetleg a szükséges kiigazításokat elrendeli, és egyúttal:

a) az eredeti kihasítási földkönyvet, térképet és első felvételi földkönyvet az úrbéri (alispáni) biróságboz visszaküldi; továbbá

b) a községnek az új telekkönyv másolatát megküldi, azon megjegyzéssel, hogy jövőben a telekkönyv e szerint fog vezettetni;

c) a 4-ik §. szerint közlött adómunkálatokat az adóhivatalnak visszaküldi. (26. §.)

5. §. Az átalakítás jogi hatálya.

A telekkönyveknek ezen szabályok szerint eszközlött átalakítása véglegesnek tekintetvén: az átalakításkor közbenjött téves bevezetésből származó bárminemű igények jóhiszemű harmadik irányában többé nem érvényesíthetők.

Mások irányában azonban a kiigazítás a fenálló szabályok szerint bármikor kérelmezhető. (27. §.)

6. §. A költségekről.

E rendeletben szabályzott átalakításra vonatkozó mindennemű jegyzőkönyv, beadvány és azok mellékletei, bélyeg- és illetékmentesek.

A 14. §-ban érintett hirdetmény a hivatalos lapba díjmentesen iktatandó be.

Ezen mentesség a 19. §-ban érintett jegyzőkönyvekre és azok mellékleteire ki nem terjed. (28. §.)

A kiigazításnál felmerülő, különösen pedig a helyszínére kirendelt bizottságoknak vagy egyes telekkönyvi tisztviselőknek kiküldetésével járó költségek a magyarországi igazságügyi alapból fedeztetnek, miért is azok a havi szükségleti kimutatásba felveendők, és az e czélra az igazságügyminiszteriumtól nyerendő előlegből fedezendők.

A szabály szerint vezetendő utazási naplók az igazságügyminiszteriumhoz beküldendők, ahol azok átvizsgáltatni, és a költségek a vizsgálat eredményéhez képest utalványoztatni fognak; ezen utalványok alapján teljesített fizetésekről vezetendő számadások pedig kellőleg felszerelve, felülvizsgálat végett félévenkint szintén az igazságügyminiszteriumhoz felterjesztendők. (29. §.)

MÁSODIK FEJEZET.

A tényleges birtokos tulajdonjogának a telekjegyzőkönyvekbe bejegyzése és a telekjegyzőkönyvi bejegyzések helyesbítése.

A telekkönyv helyesbítésének intézményét «a tényleges birtokos tulajdonjogának a telekjegyzőkönyvbe bejegyzéséről és a telekjegyzőkönyvi bejegyzések helyesbítéséről» szóló 1892: XXIX. t.-czikk létesítette; a melyet, mint a telekkönyvi jog alkotórészét a 31. lapon már bevezettünk. E helyütt a törvény szövegének megismertetésére szorítkozhatunk. A végrehajtó rendeletet pedig (1893. évi 24366. sz.) 132 szakasznyi nagy terjedelménél fogva csak kivonatosan, fővonásaiban adhatjuk elő.

Azokban az esetekben, a melyekben az 1886: XXIX., 1889: XXXVIII.

és 1891: XVI. törvényczikkek a telekkönyvi betétek szerkesztése alkalmával a tényleges birtokos tulajdonjogának bejegyzését rendelik, a jelen törvény rendelkezéseinek korlátai között a tényleges birtokos tulajdonosul a telekjegyzőkönyvbe is bejegyezhető. (1. §.)[1]

A tényleges birtokosnak tulajdonosul bejegyzése iránti eljárás a telekkönyvi hatóság részéről folyamatba teendő:

1. Valamely község telekkönyveibe fölvett mindazon ingatlanokra nézve, a melyekre az 1. §-ban idézett törvények értelmében tulajdonosul a tényleges birtokos bejegyezhető:

c) ha ezt az igazságügyminiszter elrendeli;

b) tagosítás vagy úrbéri rendezés folytán, avagy a volt úrbéreseknek közösen kiadott illetőségek egyénenként való felosztása folytán a telekjegyzőkönyveknek teljes vagy részleges átalakítása esetében.[2]

2. Egyes telekkönyvi ingatlanokra nézve:

a) ha ezt ebbeli minőségének igazolása mellett a tényleges birtokos, vagy tényleges birtokostárs a telekkönyvi hatósághoz intézett beadványban kéri;

b) ha a hagyatéki eljárás során az tűnik ki, hogy egészben vagy részben a hagyatékhoz tartozó valamely ingatlan tulajdonjoga a telekkönyvben nincs az örökhagyónak, illetőleg az örökhagyónak és tényleges birtokostársának nevére bejegyezve.

A 2. *a)* és *b)* pontok eseteiben az 1886: XXIX. t.-czikk 15. §-a alapján, — ideértve e szakasznak az 1889: XXXVIII. t.-cz. 5. és 7. §-aiban, valamint az 1891: XVI. t.-cz. 15. §. *b)* pontjában foglalt kiegészítéseit is, — a tényleges birtokos tulajdonosul a többi feltételek fenforgása esetében is csak akkor jegyezhető be, ha a kérvény beadását közvetlenül megelőző legalább két év óta van az ingatlannak tényleges birtokában. (2. §.)

A 2. §. 1. *a)* és *b)* pontjainak eseteiben a tényleges birtokosok tulajdonjogának a telekjegyzőkönyvekben való bejegyzésére nézve folyamatba tett eljárás során az illető községbeli telekjegyzőkönyveknek következő helyesbítései is foganatosíthatók:

a) az 1886: XXIX. t.-cz. 22. §-ának eseteiben a telekjegyzőkönyvek-

[1] Úgy ebből a szakaszból, mint a törvényczikk czíméből nyilvánvaló, hogy az abban szabályozott eljárásnak kizárólag a «telekjegyzőkönyvekre» vonatkozólag van helye. A mely községre nézve tehát a telekkönyvi betétek szerkesztése (ötödik rész) már megtörtént, abban az 1892: XXIX. t.-cz. által szabályozott bármely eljárás többé nem foganatosítható. Sőt a törvény szellemében az a gyakorlat fejlődött, hogy a helyesbítési eljárás oly község akár egyes, akár összes telekjegyzőkönyveire nézve sem rendeltetik el, a mely a telekkönyvi betétek szerkesztésének sorrendjébe már fel van véve.

[2] Az eljárást akkor is a község összes telekjegyzőkönyveire kell kiterjeszteni, a mikor (pl. közös úrbéri legelő egyénenkinti felosztása következtében) a telekkönyv csak részleges átalakítás alá kerül. Végr. rend. 8. §. Erre az igazságügyminister a bíróságokat több izben tartotta szükségesnek figyelmeztetni.

ben még fennálló, de tényleg már megszünt jogokra vonatkozó bejegyzések törlése;

b) az 1886: XXIX. t.-cz. 12. §-ai alapján a még nem telekkönyvezett ingatlanok telekkönyvi felvétele;

c) az 1889: XXXVIII. t.-cz. 16—18. §-ai értelmében a határozatlan részekben bejegyzett közös vagyonra nézve a határozott hányadok kitüntetése; és

d) az 1891: XVI. t.-cz. 18—20. §-ai szerinti helyesbítések.

Ugyanezen esetekben azon telekjegyzőkönyvek helyett, a melyekbe többrendű, már meghaladott vagy törölt tételek vannak bejegyezve, s a melyek ennek folytán nehezen áttekinthetőkké váltak, új telekjegyzőkönyvek készíthetők, tekintet nélkül arra, hogy az illető telekjegyzőkönyvben valamely bejegyzés egyébként a jelen törvény értelmében helyesbíttetik-e, avagy pedig nem. (3. §.)

A 2. §. 2. *a)* és *b)* pontjainak eseteiben a 3. §. *a)*, *c)* és *d)* pontjaiban felsorolt helyesbítéseknek és új telekjegyzőkönyv készítésének csak azokra a telekjegyzőkönyvekre nézve van helye, a melyekben a tényleges birtokos tulajdonául bejegyzendő ingatlanok fel vannak véve.

A 3. §. *c)* és *d)* pontjaiban felsorolt helyesbítéseket a telekkönyvi tulajdonos, vagy tulajdonostárs a telekkönyvi hatósághoz beadott kérvényben külön is kérheti.

Hagyatéki tárgyalás során a 3. §. *d)* pontja szerinti helyesbítések iránt a külön eljárás hivatalból is, a 3. §. *c)* pontja szerinti helyesbítés iránti külön eljárás pedig akkor indítandó meg, ha azt a hagyatéki tárgyalás során valamelyik érdekelt örökös, vagy hagyományos kéri. (4. §.)

A tényleges birtokos tulajdonjogának a telekjegyzőkönyvben való bejegyzésére s a 3. és 4. §-ok értelmében való helyesbítésére vonatkozó eljárásnál, a mennyiben a jelen törvény és a 10. §. alapján kiadandó rendelet eltérő intézkedést nem tartalmaz, az 1886: XXIX., 1889: XXXVIII. és 1891: XVI. t.-czikkek idevágó rendelkezései megfelelően alkalmazandók. (5. §.)

Azokat a teendőket, a melyeket az 1. §-ban említett törvények a bizottság működése körébe utalnak, — a 7. §. értelmében a telekkönyvi hatóságnak fentartottak kivételével, — a 2. §. 1. *b)* pontjának esetében az 1869. évi 2579. számú igazságügyminiszteri szabályrendelet 15. §-a értelmében alakított bizottság, a többi esetekben a telekkönyvi hatóság kiküldöttje, illetőleg a hagyaték-tárgyalást vezető kir. közjegyző teljesíti.

Kiküldöttül biró, albiró, közjegyző, birósági jegyző vagy birói minősítéssel biró birósági aljegyző rendelhető ki.

Ott, a hol szükségesnek mutatkozik, az igazságügyminiszter közhivatali viszonyban nem álló oly személyeket, kik birói képesítéssel bírnak, ide értve a gyakorló ügyvédeket is, felruházhat azzal a jogosultsággal, hogy a telekkönyvi hatóság azokat is kirendelhesse mint kiküldötteket.

A kiküldött mellé a 2. §. 1. *a)* pontjának esetében feltétlenül, a 2. pont eseteiben pedig, ha szükségesnek mutatkozik, egy telekkönyvvezető, segéd-telekkönyvvezető, telekkönyvi vizsgát tett irnok vagy telekkönyvvezetői minősítéssel biró díjnok is kirendelendő.

A 2. §. 2. *b)* pontjának esetében a hagyaték-tárgyalást vezető közjegyző azokra az ingatlanokra nézve, a melyek az ő közjegyzői kerületében feküsznek, kiküldetés nélkül jár el, azokra nézve pedig, melyek közjegyzői kerületén kívül esnek, az eljárás megindítása végett az illetékes telekkönyvi hatóságnak tesz jelentést. (6. §.)

Az átalakító bizottságnak (2. §. 1. *b.*) és a 6. §. értelmében kirendelt kiküldöttnek, illetőleg a hagyatéktárgyalást vezető kir. közjegyzőnek és az ezek mellé esetleg kirendelt telekkönyvvezetőnek (segédtelekkönyvvezetőnek, irnoknak, díjnoknak) hatáskörébe csak azok a teendők tartoznak, a melyek az 1. §-ban idézett törvények szerint a helyszíni eljárás megelőzőleg és a helyszinén végzendők. A további teendőket a helyszínén felvett jegyzőkönyvek alapján, ezeknek bemutatása után, a telekkönyvi hatóság végzi. (7. §.)

Az 1891 : XVI. t.-cz. 8. §-ában és 1886: XXIX. t.-cz. 58. §-ában, illetőleg az 1889 : XXXVIII. t.-cz. 27. §-ában megszabott hirdetmény, a jelen törvény szerinti eljárásnak megfelelő tartalommal, csak a 2. §. 1. pontjának eseteiben bocsátandó ki; még pedig a 2. §. 1. *b)* esetében az 1891 : XVI. t.-cz. 8. §-ának megfelelő hirdetmény együttesen azzal, a melylyel az 1869. évi 2579. számú szabályrendelet 14. §-a értelmében az érdeklettek a hitelesítési határnapról értesíttetnek.

A 2. §. 2. pontjának eseteiben törlési keresetet, ellentmondást vagy felszólalást olyan hatálylyal, hogy az időközben nyilvánkönyvi jogot szerzett harmadik személy joghátrányára szolgálhasson, azok, a kiknek a tényleges birtokos tulajdonjogának bejegyzését, a megszünt tehertétel törlését, az új telekkönyvi felvételt, a határozott hányad kitüntetését vagy a telekkönyvi helyesbítést rendelő végzés saját kezükhöz szabályszerűen kézbesíttetett, a kézbesítéstől számított két hónap alatt, egyébként pedig a vonatkozó bejegyzés alapjáúl szolgáló jegyzőkönyvek a telekkönyvi hatósághoz beérkeztétől számított három év alatt adhatnak be.

Új telekkönyv készítése esetében a netaláni hibák kiigazításának czéljából felszólalás adható be azon végzés keltének napjától számított három év alatt, a mely a régi telekjegyzőkönyvet megszüntnek és újonnan szerkesztettnek jelenti ki. Az ebbeli végzést az új telekjegyzőkönyv *A)* lapjára kell feljegyezni. (8. §.)

A helyszíni eljárással kapcsolatos költségeket a 2. §. 1. pontjának eseteiben az államkincstár viseli, az 1886 : XXIX. t.-cz. 72. §-ában körülirt szolgáltatások azonban a községet terhelik. A 2. §. 2. pontjának eseteiben a helyszíni eljárás költségeit az érdekelt felek tartoznak viselni és megfelelő előleget adni. (9. §.)

A bélyeg- és illetékmentességre nézve ebben az eljárásban is az 1900: XV. t.-cz. 13. és 14. §-ának szabályai, tehát ugyanazok a szabályok irányadók, a melyek a telekkönyvi betétek szerkesztésénél állanak, és a melyek az 5. rész 3. fejezetében már elő vannak adva.

A mi a végrehajtási rendeletet illeti, ez külön szabályozza az eljárást I. a törvény 2. §. 1. *a)* pontjának, II. 2. *b)* pontjának, III. 2. §. 2. pontjának és 3. §. *c)*, *d)* pontjainak eseteiben.

Az I. esetben az eljárást a telekkönyvi hatóság útján a községi elöljáróságnak kell kérnie, a község közgyűlési határozata alapján. (5. §.) Az eljárás megindításának előfeltétele az, hogy a tulajdonjogi változások bejegyzése hosszabb idő óta a telekjegyzőkönyvek tetemes részében el van hanyagolva. (2. §.)

Az eljárás elrendelése után a telekkönyvi hatóság az iránt intézkedik, hogy az illető község összes telekjegyzőkönyveinek *A)* és *B)* lapjairól kivonatos másolatok készüljenek. (22. §.) Ezek elkészülte után itélőbirót, kir. közjegyzőt, birósági jegyzőt vagy birói minősítéssel biró aljegyzőt és melléje telekkönyvvezető közeget rendel ki a helyszíni teendők teljesítésére, és egyúttal a helyszíni eljárásra kitűzi a határnapot és erről hirdetményt bocsát ki. (27. §.)

A helyszínén a kiküldött csak két bizalmi férfi együttes jelenlétében működhetik. (33. §.) Az eljárás nyilvános. (34. §.) A kiküldött a tényleges birtokos tulajdonjogának bejegyzése, valamint az 1892: XXIX. t.-cz. 3. §. 3. §. *a)—d)* pontjai szerinti helyesbítések végett előterjesztett kérelmekről és a felek nyilatkozatairól külön-külön jegyzőkönyveket vesz fel. (37. §.) Ezekről naplót vezet és a jegyzőkönyveket a telekkönyvi hatóságnak megküldi. (74. §.) A helyszíni teendők befejezte után a telekkönyvi hatóságnak az eljárásról jelentést tesz. (77. §.)

A telekkönyvi hatóság a beiktatott jegyzőkönyveket beiktatásuk sorrendjében végzéssel elintézi. (78. §.) Az eljárásról szóló általános jelentés elintézéseül hozott végzésben pedig megjelöli azokat a telekjegyzőkönyveket, a melyek nehéz áttekinthetőségök miatt ujakkal pótlandók. Az új telekjegyzőkönyveket a telekkönyvi hatóság megvizsgálja, és ha helyesek, a régieket megszünteknek és ujonnan szerkesztetteknek jelenti ki, és az ebbeli végzést az új telekjegyzőkönyvekre kivonatosan rávezetteti. (13., 85. §§.) A mikor a helyesbítési eljárás során hozott végzések foganatosítása és kiadása megtörtént, újabb hirdetményt bocsát ki, a melyben a törlési keresetek, az ellentmondások és a felszólalások beadására hat havi határidőt szab. (89. §.)

Jogorvoslatok: a kérvényt pótló jegyzőkönyv elintézéseül hozott végzés ellen a telekk. rendeletben szabályozott rendes jogorvoslat; a kiküldöttnek intézkedése ellen az előterjesztés; az 1886: XXIX. t.-cz. 15., 17., 22. §§., az 1889: XXXVIII. t.-cz. 5—7. §§., és az 1891: XVI. t.-cz. 15. §. *a)* és *b)* pontja alapján történt bejegyzések, illetve törlések ellen a törlési

kereset; az 1886: XXIX. t.-cz. 16. és 18. és az 1889: XXXVIII. t.-cz. 5. és 6. §. alapján történt bejegyzések ellen az ellentmondás; egyébként pedig az eljárás és az ennek folyamán történt más bejegyzés ellen a felszólalás. (91—93. §§.)

A II. esetben a most előadott szabályokat a következő eltérésekkel kell alkalmazni:

A telekjegyzőkönyvek *B)* lapjainak kivonatos másolatát az 1869. évi 2579. számú szabályrendelet 6—9. §-aihoz képest készített telekkönyvi tervezet egyes jegyzőkönyeinek *B)* lapjára kell vezetni. (104. §.)

A telekkönyvi hatóság ugyane szabályrendelet 13—15. §-aihoz képest az átalakítási munkálat hitelesítésére bizottságot küld ki, és az ebbe kiküldött itélőbirót megbizza az 1886: XXIX., az 1889: XXXVIII. és az 1891: XVI. t.-czikkek által a bizottság helyszíni működési körébe utalt teendők teljesítésével; egyszersmind kitűzi az eljárás határnapját, és e tárgyban hirdetményt bocsát ki. (105. §.)

A hitelesítő bizottság azokat a teendőket, a melyek a tényleges birtokosok tulajdonjogának bejegyzése s a telekjegyzőkönyvi bejegyzések helyesbítése tekintetéből szükségesek, kapcsolatosan avval az eljárással teljesíti, a mely az átalakítási előmunkálat hitelesítéseül az átalakítási szabályrendelet 16—20. §-aiban van megállapítva. (108. §.)

A telekkönyvi hatóság a bemutatott külön jegyzőkönyveket szintén kapcsolatosan azokkal a végzésekkel intézi el, a melyekkel az átalakítási szabályrendelet 22. §-a értelmében az új telekkönyv tervezetének helybenhagyása vagy kiigazítása iránt intézkedik. (110. §.) E végzésekkel egyidejűleg az átalakított telekkönyv közzététele tárgyában hirdetményt bocsát ki (112. §.) a jogorvoslatok határidejének kitűzése mellett; ennek utána pedig az átalakítási szabályrendelet 23—26. §-aiban szabályozott teendőket haladéktalanul foganatosíttatja, tekintet nélkül arra, hogy a hirdetményi határidő alatt törlési keresetet, ellentmondást vagy felszólalást adtak be.(113.§.)

A III. esetben ha az eljárást a tényleges birtokos kérte, vagy ha a hagyatéktárgyalást vezető kir. közjegyző a kerületén kívül fekvő ingatlanra nézve az eljárás megindítása végett az illetékes telekkönyvi hatóságnak jelentést tesz (1892: XXIX. t.-cz. 2. §. 2. *a)* és *b)* pont), ez a hatóság rendszerint kiküldöttet rendel, a ki a teljesítendő eljárást a helyszinén végzi. (114., 115. §§.) A hagyatéktárgyalást vezető kir. közjegyző a saját kerületében fekvő ingatlanokra nézve azokat a teendőket, a melyek különben a telekkönyvi hatóság kiküldöttjének hatáskörébe tartoznak, külön kiküldetés nélkül maga teljesíti. (116. §.)

A helyszinén a bizalmi férfiak különbeni teendőit rendszerint a községi előljáróság teljesíti. (118. §.)

A kiküldött vagy a kir. közjegyző a felvett jegyzőkönyvet széljegyzés és elintézés végett a telekkönyvi hatóságnak haladék nélkül bemutatja. (119. §.)

Kivételesen, a rendelet 121. §-ában felsorolt esetekben a helyszíni eljárás mellőzésével a mellőzés előfeltételeit hivatalból felveendő jegyzőkönyvben kell megállapítani, vagy az eljárást a telekkönyvi hatóság székhelyén kell megtartani. (122., 123. §§.)

Hirdetmény kibocsátásának sem ekkor, sem az 1892: XXIX. t.-cz. 3. §. *c)* és *d)* pontjainak eseteiben nincs helye; a mikor azonban az érdemleges végzést valamely félnek szabályszerűen nem kézbesítették, bármely másik érdekelt fél az újabb szabályszerű kézbesítést kérheti, a jogorvoslati határidő lejártának előidézése végett. (125. §.)

Azokat a korlátozásokat és módozatokat, a melyek szerint az 1892: XXIX. t.-czikk alapján helyesbített telekjegyzőkönyvekben foglalt ingatlanokra és haszonvételekre a törvény 8. §-ában előírt hirdetményi, valamint az ott megállapított 2 havi és 3 évi határidő alatt végrehajtás vezethető: az 1894. évi 26.666. számú igazságügym. rendelet szabályozza.[1]

[1] V. ö. a 374. lapon közölt hasontárgyú rendeletet.

HETEDIK RÉSZ.

A telekkönyvi eljárás különös nemei.

1. §. A birtokrészleteknek az egyik község telekkönyvéből más község telekkönyvébe való átvitele.

Egyes területrészek gyakran átcsatoltatnak az egyik község (város) közigazgatási határából a másik község határához. (1886: XXII. t.-cz. 148., 149. §§.) Minden ilyen terület-átcsatolás a község közigazgatási területének változásával jár; és ezt a dolog természetéből folyólag követnie kell az adókataszter és a telekkönyv megfelelő kiigazításának, annál inkább, mivel az 1886: XXIX. t.-cz. 2. §-a szerint minden ingatlan annak a községnek telekkönyvi betétjeibe veendő fel, a mely községhez a közigazgatási beosztás szerint tartozik; és mivel a telekjegyzőkönyvek vezetésének idejében sem maradhat az olyan állapot, mely szerint bizonyos község területébe tartozó ingatlan más község telekkönyvében legyen bevezetve.

Ezért szükséges volt olyan eljárást szabályozni, mely szerint a telekkönyv a kiigazítási területi beosztással egyezővé tétessék; önként értetvén, hogy ennek az eljárásnak akkor is van helye, a mikor a telekkönyvek szerkesztésekor valamely terület helytelenül olyan község telekkönyvébe vétetett fel, a melyhez a közigazgatási beosztás szerint már akkor sem tartozott.

Az 1891: XVI. t.-cz. 23. §-ának 3. pontja felhatalmazta az igazságügyminisztert az eljárás szabályozásával; és ez a felhatalmazás alapján 1892. márczius 27-én 8688. sz. a. kiadta a következő rendeletet:

I. Általános határozatok:

Egy község telekkönyvéből valamely terület egy más község telekkönyvébe abban az esetben viendő át, a mikor ez a terület a közigazgatási beosztás szerint a másik községhez tartozik.

E részben az eltéréseket és korlátozásokat a 31—35. §§. tartalmazzák. (1. §.)

A telekkönyvi hatóság a telekkönyvi átvitel végett az eljárást megindítani köteles, ha az 1. §. esetének fenforgásáról akár közigazgatási hatóság értesítése, akár község vagy magánfél kérelme folytán, akár a telek-

könyvvezető jelentéséből, vagy bármely telekkönyvi ügy birói ellátása közben értesül. (2. §.)

A telekkönyvi átvitel iránti eljárás a valamely község telekkönyvébe felvett, de közigazgatásilag más községhez tartozó egész területre kiterjesztendő, úgy, hogy az átvitel a más község közigazgatási területéhez tartozó valamennyi birtokrészletre nézve foganatosíttassék. (3. §.)

A telekkönyvi átvitel iránti eljárás azt a telekkönyvi hatóságot illeti, a melynek kezelése alatt álló telekkönyvben a kérdéses terület foglaltatik.

A mennyiben a telekkönyvileg átviendő terület oly községhez tartozik, mely más telekkönyvi hatóság területén fekszik és az 1. §. esetének fenforgásáról az utóbb említett telekkönyvi hatóság értesül: ez köteles az átvitel iránti eljárás megindítása végett a hozzá netalán érkezett iratok megküldése mellett az illetékes telekkönyvi hatóságot hivatalból megkeresni. (4. §.)

A telekkönyvi átvitel foganatosítása a telekkönyvi hatóságok által a közérdekben teljesített cselekménynek tekintendő. Ennélfogva a telekkönyvi hatóság e tárgyban hozott határozatai ellen csupán az illetékes felügyeleti hatóságokhoz intézett panaszoknak van helye (1891 : XVII. t.-cz. 1., 2., 3., 5., 6. §§.).

Ha az átvitel el- vagy el nem rendelésének vagy az átvitel terjedelmének kérdésében kétségek merülnek fel, a telekkönyvi hatóság az igazságügyminiszter határozatát kérje ki. (5. §.)

A jelen rendelet szerinti eljárás során felvett jegyzőkönyvek, beadványok és határozatok mindaddig, míg ezek nem más, mint a jelen rendeletben említett czélokra használtatnak, bélyeg- és illetékmentesek.

A netalán szükséges kiküldésekkel (8. §.) járó költség a telekkönyvi átalakítási átalányból fedeztetik. (6. §.)

II. Átvitel a telekkönyvi betétek szerkesztése előtt.

A telekkönyvi átvitel alapját a közigazgatási beosztásra, illetve a közigazgatási átcsatolásra, vagy szomszédos községek határainak megállapítására vonatkozó hivatalos ügyiratok, jelentések és bizonyítványok képezik.

A telekkönyvi hatóság köteles a szükséges ügyiratokat, jelentéseket és bizonyítványokat az illető hatóságok megkeresése útján hivatalból megszerezni. (7. §.)

A telekkönyvi hatóság a 7. §. szerint az eljárás megindításához szükséges iratok megérkezte után az iratok kiadása mellett telekkönyvvezetőt (segédtelekkönyvvezetőt) megbíz azzal, hogy egyrészt a beérkezett ügyiratok, jelentések és bizonyítványok, különösen a netalán felvett térrajzok vagy a kataszteri térkép, a szomszédos községhez tartozó területek megjelölése, elnevezése és a határozatok leírása, másrészt a telekkönyvi térkép

és az ingatlanok telekkönyvi megjelölése alapján, megállapítsa azt a területet, a mely az átvitel tárgyát fogja képezni.

A megbizott telekkönyvvezető ennek következtében jegyzékbe foglalja:

a) azokat a telekjegyzőkönyveket, a melyekben csupán olyan ingatlanok vannak felvéve, a melyek egészben az átvitel tárgyát képezik.

b) azokat a birtokrészleteket, melyek az átvitel tárgyát képezik, de át nem viendő egy vagy több birtokrészlettel együtt vannak egy telekjegyzőkönyvben felvéve;

c) a részben átviendő telekkönyvi birtokrészleteknek azon részterületeit, a melyek átvitel tárgyát képezik és a melyekről egyúttal a lejegyzéshez szükséges térrajz is elkészítendő.

A telekkönyvvezető a jegyzéket a térrajzokkal és az összes iratokkal együtt a telekkönyvi hatóságnak jelentés mellett bemutatja.

A mennyiben a jegyzék elkészítésére helyszini nyomozat, jelesen a községi előljáróságnak, esetleg a tulajdonosoknak és a szomszédoknak meghallgatása vagy helyszini szemle mutatkozik szükségesnek: e végből a telekkönyvi hatóság a telekkönyvvezetőt a helyszinére kiküldi és a nyomozás irányára és módjára nézve a körülményeknek megfelelő külön utasítással ellátja. Ilyen esetben a kiküldött jelentésével együtt a helyszini nyomozás eredményéről felvett jegyzőkönyv is bemutatandó.

A jelentés iktatói száma széljegyzendő mindazoknak a telekjegyzőkönyveknek B. lapján, a melyekben a jegyzék szerint átviendő terület foglaltatik. (8. §.)

A telekkönyvi hatóság a jelentéssel bemutatott jegyzéket megvizsgálja és a mennyiben ennek pótlása nem szükséges, vagy esetleg a szükséges pótlások elrendelése és foganatosítása után a jegyzékben feltüntetett ingatlanoknak változatlan telekkönyvi állással való átvitelét elrendeli és az átvitelnek a 10—17. §§. értelmében leendő foganatosítását és jelentés tételét (20. §.) a telekkönyvi irodának meghagyja.

A végzésben külön megjelölendők azok a telekjegyzőkönyvek, a melyekben kizárólag az átvitel tárgyát képező ingatlanok foglaltatnak (8. §. a) és a jegyzékre s a térrajzokra való utasítással azok a telekjegyzőkönyvek, a melyekből egyes birtokrészletek vagy birtokrészletek egyes részei lesznek átviendők. A sorrendben egymásután következő több telekjegyzőkönyv összevonva (116—152) jelölhető meg. (9. §.)

Az átvitt birtokrészletek a község telekkönyvében, a melybe átvitetnek, az ezen községbeli legmagasabb helyrajzi számot közvetlenül követő számokkal jelölendők meg. Ugyanez a szabály áll az újonnan nyitandó telekjegyzőkönyveknek folyó számokkal való megjelölésére is. (10. §.)

A mennyiben valamely telekjegyzőkönyvben foglalt összes birtokrészletek viendők át: az illető telekjegyzőkönyv *A.* lapján a község neve, a telekjegyzőkönyv folyó száma és a helyrajzi számok, a *B.* és *C.* lapokon a megszünt helyrajzi számokra való netaláni hivatkozás vörös tintával áthu-

zatnak; az áthúzott szavak és számok fölé az új megjelölések iratnak (10. §.); a *B.* lapon az átvitel megtörténte, hivatkozással az ezt elrendelő végzésre, szintén vörös tintával bejegyeztetik, a telekjegyzőkönyv ezek megtörténte után azon telekkönyv kiegészítő részeként kezeltetik, a mely telekkönyvbe az átvitel történt; abban a telekkönyvben pedig, melybe a telekjegyzőkönyv előbb tartozott, ennek helyére félívnyi lap tétetik, a melyen az átvitelt rendelő végzés számára való hivatkozással feljegyeztetik, hogy az illető telekjegyzőkönyv, melyik községnek melyik számú telekjegyzőkönyvévé vált.

Ha az illető telekjegyzőkönyvben egyetemleges jelzálogjog van bejegyezve: a jelzálogúl szolgáló ingatlant tartalmazó többi telekjegyzőkönyvekben — és pedig azokban is, a melyekben az átvitel tárgyát képező ingatlan nem foglaltatik — az átvitel következtében megváltozott jelzálogi vonatkozások is (telekk. rend. 107. §.) az átvitelhez képest kiigazíttatnak és a *C.* lapon a kiigazítás megtörténte, hivatkozással az azt elrendelendő végzésre, bejegyeztetik. A mennyiben valamely egyetemleges jelzálog más telekkönyvi hatóság kezelése alatt áll, a telekkönyvi iroda ebbeli jelentése alapján az illető telekkönyvi hatóság a jelzálogi vonatkozás megfelelő kiigazítása iránt megkeresendő.

Olyan esetben, a mikor a régi helyrajzi számok áthúzása s azok új megjelölése korábban bejegyzett változások miatt vagy bármely más okból nehézségekbe ütköznék, vagy a birtokállás áttekinthetőségét megnehezítené: az illető telekjegyzőkönyv *A.* lapján a birtokállás egészben áthuzandó és ennek helyébe a birtokrészletek a megváltozott megjelöléssel és hivatkozással a *B.* lapon az átvitel tárgyában történt bejegyzés sorszámára, az *A.* lapon újabban beirandók. (11. §.)

Ha valamely telekjegyzőkönyvben foglalt egy vagy több, de nem valamennyi telekkönyvi jószágtest képezi az átvitel tárgyát: az átvitel a *B.* lapon bejegyeztetik, az *A.* lapon pedig az átviendő jószágtestek birtokrészletei aláhuzatnak és a «jegyzet» rovatba a *B.* lapnak az átvitelt tárgyazó tételre való utalás bevezettetik. (12. §.)

A telekkönyvi jószágtest egyes részleteinek vagy ezek egy részének telekkönyvi átvitele lejegyzés útján történik.

A lejegyzés czéljára sem a nyilvánkönyvi hitelezők beleegyezésének igazolása, sem azoknak előleges meghallgatása [telekk. rend. 56. §. *d)*] nem szükséges.

Ha valamely telekkönyvi birtokrészletnek egy része képez az átvitel tárgyát, a megmaradt területrész megtartja az eddigi egész birtokrészlet helyrajzi számát; a térmérték azonban az *A.* lapon aláhuzandó, fölébe vörös tintával a megmaradt területrész mértéke irandó, és a «jegyzet» rovatban a *B.* lapon foglalt illető bejegyzés sorszáma feltüntetendő. (13. §.)

A 12. és 13. §. eseteiben azon község telekkönyvében, a melybe az átvitel történik, az átvitt birtokrészletek hozzájegyzés és egyesítés mellőzé-

sével ujonnan nyitandó telekjegyzőkönyvekbe vétetnek fel és pedig oly módon, hogy az egy-egy telekjegyzőkönyvből átvitt területek számára egy-egy új telekjegyzőkönyv nyittassék.

Az átvitt telekkönyvi jószágtestek mindenike (12. §.) az ujonnan nyitott telekjegyzőkönyvben is külön telekkönyvi jószágtestként jegyzendő be. Ugyanez a szabály áll az egy-egy jószágtestből bejegyzett birtokrészletekre is.

Az ekként nyitott telekjegyzőkönyvek *A.* lapjai a 10. §-nak megfelelően szerkesztetvén, a *B.* lapon az átvitelt elrendelő végzés bejegyeztetik és ezután úgy a *B.*, mint a *C.* lapra az átvitt jószágtestre vagy lejegyzett birtokrészletekre vonatkozó, jogerejűleg meg nem szünt tételek változatlanul, csupán a megváltozott helyrajzi számokra való hivatkozások kiigazításával szintén átvitetnek. A jelzálogi vonatkozásokra nézve a 11. §. második bekezdése ebben az esetben is alkalmazandó.

Ha valamely zálogjog csupán azt a telekkönyvi jószágtestet terheli, a melyből egy vagy több birtokrészlet avagy ezeknek egy része átvitetett; az a telekkönyvi jószágtest, a melyből az átvitel történt, főjelzáloggá válik, az ujonnan keletkezett jószágtest pedig mellékjelzáloggá alakítandó. (14. §.)

Valahányszor az átvitel következtében a telekjegyzőkönyv *A.* lapjára a birtokrészletek ujabban beiratnak (11. §. 3. bekezdés): a telekkönyvvezető a telekjegyzőkönyv *A.* lapját, olyan esetben pedig, a mikor új telekjegyzőkönyv nyittatott (14. §.), az *A.* és *B.* lapokat és a mennyiben a *C.* lapon bejegyzés előfordul, ezt a lapot is, úgyszintén a 11. §-hoz képest az átvitt telekjegyzőkönyvek helyére tett lapokat a tartalom hitelességeül aláírja. (15. §.)

Az átvitt birtokrészletek annak a községnek telekkönyvi térképén, a melynek telekkönyvéből átvitettek, mint a szomszédközség telekkönyvébe tartozók megjelölendők; ez utóbbi község telekkönyvi térképe pedig az átvitt birtokrészletekkel kiegészítendő.

Az olyan telekkönyvi térképszelvény, a melyen kizárólag átvitt birtokrészek foglaltatnak, a helyrajzi számok kiigazítása után azon község telekkönyvi térképének szelvényeként használandó, a melynek telekkönyvébe az átvitel történt. (16. §.)

Annak a községnek birtokrészletlajstromában, a melynek telekkönyvéből az átvitel történt, ez a körülmény az egészben átvitt birtokrészletek mellett feljegyzendő, a másik község birtoklajstroma valamennyi átvitt birtokrészlettel kiegészítendő; a betűsoros névjegyzékek pedig megfelelően kiigazítandók. (17. §.)

Ha a község, a melynek telekkönyvébe valamely terület átviendő, más telekkönyvi hatóság területéhez tartozik: a 4. §. szerint az átvitel iránti eljárásra illetékes telekkönyvi hatóság, a mikor a telekkönyvi átvitelt a 9. §. értelmében elrendeli, egyuttal közli a másik telekkönyvi hatósággal azt, hogy melyik község telekkönyvébe fog valamely terület átvitetni, vala-

mint azt, hogy a 11. és 14. §. értelmében hány új telekjegyzőkönyv fog nyittatni, és a 10. §-hoz képest hány új helyrajzi számmal fog a telekkönyv szaporíttatni, és megkeresi a másik a telekkönyvi hatóságot annak közlése iránt, hogy a most idézett §§. szerint az ujonnan nyitandó telekjegyzőkönyvek milyen sorszámokkal és a birtokrészletek milyen helyrajzi számokkal lesznek ellátandók.

A másik telekkönyvi hatóság értesítése az átvitel foganatosításával megbizott telekkönyvi irodának kiadatik.

Az átvitel ebben az esetben is a másik község telekkönyvi térképe és birtokrészletlajstroma kiegészítésének és a másik községbeli betűsoros névjegyzék kiigazításának kivételével (17. §.) a 11—17. §§. szerint foganatosítandó oly módon, hogy az átadandó telekjegyzőkönyvek és az átviendő birtokrészletek a másik telekkönyvi hatóság értesítésének megfelelő számokkal jelöltetnek meg.

Az eljáró telekkönyvi hatóság az értesítés megérkezte után egyszersmind hirdetményt bocsát ki, melyben annak a községnek megnevezésével, a melynek telekkönyvéből az átvitel történik, közzéteszi, hogy az ezen község telekkönyveibe felvett, de a közigazgatásilag más — a hirdetményben szintén megnevezendő — községhez tartozó ingatlanok az utóbb említett község telekkönyveibe vitetnek at és az átvitt területeket tartalmazó telekjegyzőkönyvek a hirdetményben az átvitel foganatosítására szükséges idő számbavételével naptárilag meghatározandó naptól kezdve a másik telekkönyvi hatóságnál fognak kezeltetni; és hogy ennélfogva az átvitel tárgyát képező ingatlanokra vonatkozó telekkönyvi beadványok és megkeresések a meghatározott napot megelőző napig bezárólag a hirdetményt kibocsátó telekkönyvi hatósághoz, e napon túl pedig a másik telekkönyvi hatósághoz intézendők.

Ha külön elnevezésű egész terület vitetik át, a hirdetményben ez a körülmény megemlítendő.

A hirdetmény a telekkönyvi hatóságnál kifüggesztendő, a hivatalos hirlapban egyszer beiktatandó és az illető községek elöljáróságának szokott módon való közzététel végett megküldendő.

A határnap a hirdetmény kifüggesztésétől számítva nem kevesebb, mint 8 napra és akkép tüzendő ki, hogy az átvitellel kapcsolatos munkálat terjedelmének és az elküldésre szükséges időnek tekintetbe vételével, a kész munkálat addig mindenesetre a másik telekkönyvi hatóság birtokában lehessen. Ha az átvétel foganatosítására a szükséges idő előre biztosan meg nem állapítható: a telekkönyvi hatóság a hirdetmény kibocsátását függőben tartja és a telekkönyvi irodát utasítja, hogy a foganatosítás előre haladtával tegyen jelentést arról, hogy a hirdetményi határnap mikorra tűzhető ki.

A munkálat elkészülte után az átalakított (11. §.), illetve az ujonnan készült telekjegyzőkönyvek (14. §.) és a telekkönyvi térkép kiegészítésére

szükséges, ugyancsak a telekkönyvi irodában készítendő térrajz és esetleg a 16. §. második bekezdéséhez képest átidomított térképszelvények oly időben küldendők meg a második telekkönyvi hatóságnak, hogy mindezek oda lehetőleg a hirdetményileg kitűzött határnap előtti napon érkezzenek. (18. §.)

A 18. §. esetében az átvitt területre nézve ezentúl illetékes telekkönyvi hatóságnak a telekjegyzőkönyvek áttételével egyidejűleg szintén megküldendők a kizárólag ezen telekjegyzőkönyvekbe felvett ingatlanokra vagy ezekben bejegyzett jogokra vonatkozó, még folyamatban levő ügyek iratai.

Az átviendő ingatlanokra vonatkozó, a telekkönyvvezető jelentése (8. §.) után beiktatott olyan beadványok vagy megkeresések, a melyek lejegyzés elrendelését vagy új telekjegyzőkönyvek nyitását teszi szükségessé, a széljegyzés teljesítése után, a másik telekkönyvi hatóságnak elintézetlenül küldetnek meg.

A telekjegyzőkönyvek elküldése után, de a hirdetményben kitűzött határnap előtt érkezett beadványok vagy megkeresések az illetékessé vált telekkönyvi hatósághoz utólag haladéktalanul átteendők, és e telekkönyvi hatóság által az eredeti beiktatás elsőséggel intézendők el.

Ha az ilyen beadvány mindkét telekkönyvi hatóság kezelése alatt álló telekkönyvekre vonatkozik; az a telekkönyvi hatóság, a melyhez a beadvány érkezett, az iktatás és a széljegyzés teljesítése után, de érdemleges intézkedés nélkül szintén azonnal átteszi azt a másik telekkönyvi hatósághoz. Ez utóbbi a beadványt az eredeti beiktatás elsőbbségével elintézi; minek megtörténte és a bejegyzés alapjául szolgáló okirat hivatalból elkészítendő s hitelesítendő másolatának visszatartása után, további intézkedés végett visszajuttatja az átküldő telekkönyvi hatósághoz.

A mennyiben a folyamatban levő ügyek valamelyike kapcsolatosan az eljáró telekkönyvi hatóság kezelése alatt maradt telekjegyzőkönyvben felvett ingatlanra vagy ugyanott bejegyzett jogra is vonatkoznék és a kérdéses ügyben a további eljárás csak együttesen egy biróság által teljesíthető: az eljáró telekkönyvi hatóság köteles az igazságügyminiszterhez biróküldés végett jelentést tenni.

Az a körülmény, hogy a végrehajtási árverés egy beadványban az átvitel rendelő telekkönyvi hatóság kezelése alatt maradt telekkönyvben foglalt és egy másik telekkönyvi hatóság kezelése alatti telekkönyvbe átvitt ingatlanokra együttesen kéretett, vagy hogy ilyen árverés már elrendeltetett, de még nem foganatosíttatott (1881: LX. t.-cz. 155. §.): biróküldés szükségét maga után nem vonja. Az első esetben a jelen §. harmadik bekezdésének alkalmazásával mindenik telekkönyvi hatóság az árverés elrendelése iránt az átvitelnél fogva saját területébe tartozó ingatlanokra vonatkozólag külön intézkedik. A második esetben az elrendelt árverés felfüggesztetik és mindenik telekkönyvi hatóság külön árverési hirdetményt bocsát ki a saját területébe tartozó ingatlanokra nézve.

Ha az átvitelt rendelő telekkönyvi hatóság kezelése alatt maradt telekkönyvben foglalt ingatlan és valamely átvitt ingatlan a hirdetményben kitűzött határnap előtt (18. §.) megtartott árverésen együttesen bocsáttatott árverés alá (1881 : LX. t.-cz. 155. §.): a további eljárás az átvitelt elrendelő telekkönyvi hatóság által folytatandó; és az átvitt ingatlant tartalmazó telekjegyzőkönyv hiteles kiadványa, a mennyiben az eljárás folyamán ennek szüksége merül fel, hivatalból szerzendő be. Az átvitelt elrendelő telekkönyvi hatóság az árverési feltételek teljesítése után, a vevő tulajdonjogának bekeblezése végett a másik telekkönyvi hatóságot hivatalból keresi meg.

Ha átvitt és át nem vitt ingatlan a hirdetményben kitűzött határnap előtt ugyanazon végrehajtási eljárás során árverésen eladatott, de a nélkül, hogy átvitt és át nem vitt ingatlanok együtt bocsáttattak volna árverés alá: a további eljárást mindenik telekkönyvi hatóság a kezelése alatt álló telekkönyvben foglalt ingatlanra maga folytatja. Az átvitelt elrendelő telekkönyvi hatóság az eljárás folytatásához szükséges iratokat a másik telekkönyvi hatóságnak hivatalból hitelesített másolatban küldi meg.

Egyéb esetekben az átvitel megtörténte után az újabban illetékes telekkönyvi hatóság a netalán szükséges előiratok áttétele iránt az átadó telekkönyvi hatóságot esetről-esetre megkeresi.

Az átádott ügyekben folyamatban levő határidőket a telekkönyvi átvitel meg nem szakítja; a h rdetményi határnap előtt kezdetét vett határidő alatt, avagy az áttevő telekkönyvi hatóság határozatának kézbesítésétől számított határidő alatt benyújtott beadványok azonban kellő időben beadottaknak tekintetnék akkor is, ha a határidő lejárta előtt az átadó telekkönyvi hatósághoz nyújtatnak be. Az ilyen beadványokat az átadó telekkönyvi hatóság az ujonnan illetékes telekkönyvi hatósághoz haladéktalanul áttenni köteles. Az áttett ügyekben a hirdetményi határnapot követő időpontra kitűzött határnap helyett az újabban illetékes telekkönyvi hatóság hivatalból tűz ki új határnapot, a melyről az érdekeltek szabályszerűen értesítendők. (19. §.)

A telekkönyvi átvitel foganatosítása után — tekintet nélkül arra, hogy az átvitel ugyanannak a telekkönyvi hatóságnak vagy egy másiknak telekkönyvébe történik — a telekkönyvi iroda jelentést tesz a telekkönyvi hatóságnak.

A telekkönyvi hatóság a jelentés folytán a foganatosítás helyességét megvizsgálja és a netalán szükségeseknek mutatkozó kiigazításokat és pótlásokat elrendeli.

Ha a telekkönyvi átvitel során készített telekjegyzőkönyvben hibás bevezetés foganatosíttatott, vagy valamely bejegyzés átvitele tévesen mellőztetett: a nyilvánkönyvileg érdekelt bármely félnek joga van a telekkönyvi hatóságnál, és pedig a 18. §. esetében annál a telekkönyvi hatóságnál, a melynek telekkönyvébe az ingatlan átvitetett, az átvitel kiigazítását

kérni. A kérelem fölött a telekkönyvi hatóság a tényállásnak hivatalból való kiderítése s e czélra szükség esetén a felek jegyzőkönyvi meghallgatása után végzéssel határoz. Ez a végzés az összes érdekelteknek kézbesíttetik és az ellen a telekkönyvi rendeletek szerinti jogorvoslatnak van helye.

Olyan harmadik személyek sérelmére, a kik időközben nyilvánkönyvi jogokat szereztek, kiigazításnak csak akkor van helye, ha a kiigazítási kérelem az átvitel foganatosításáról szóló jelentés beiktatásának napjától, a 18. §. esetében pedig a hirdetményben kitűzött határnaptól számított három év alatt adatik be.

A telekkönyvi rendelet 168. §-a a telekkönyvi átvitelnél netalán közbejött hibákra vonatkozólag is alkalmazandó. (20. §.)

Ha a telekkönyvi hatóság területén, a 4. §. második bekezdésének esetében pedig akár az egyik, akár a másik telekkönyvi hatóság területén az állandó kataszteri részletes felmérés befejeztetett, illetőleg a korábbi felmérés a tényleges állapotnak megfelelően kiigazíttatott, vagy ebbeli munkálatok folyamatban vannak: a telekkönyvi átvitelt rendelő végzés az átvitel foganatosítása után az illetékes kir. pénzügyigazgatósággal is közlendő a végett, hogy a kataszteri munkálatok a telekkönyvi betétek szerkesztéséhez az átvitel értelmében előkészíttessenek. (21. §.)

Az a körülmény, hogy valamely beadványban vagy megkeresésben, úgyszintén az, hogy az ezek alapjául szolgáló okiratban vagy határozatban a telekkönyvileg átvitt ingatlan azon község szerint, a melyhez telekkönyvileg tartozott, és az átvitel előtti telekjegyzőkönyvi és helyrajzi szám szerint jelöltetik meg: a beadványban vagy a megkeresésben kért telekkönyvi bejegyzés teljesítését nem gátolja.

A telekkönyvi hatóság ilyen esetben hivatalból köteles megállapítani azokat a helyrajzi számokat, a melyek a telekkönyvi átvitel folytán a beadványban vagy a megkeresésben megjelölt helyrajzi számoknak megfelelnek. (22. §.)

III. Átvitel a telekkönyvi betétek szerkesztésével kapcsolatban.

A telekkönyvi betétek terveinek elkészítésére kiküldött telekkönyvvezető (segédtelekkönyvvezető, írnok, díjnok) köteles már az alkalommal, a mikor a telekkönyvi betétek terveit a telekkönyvi hatóság helyiségeiben készíti (1891: XVI. t.-cz. 4. §.) lehetőleg kinyomozni azt, vajjon egyrészt a kataszteri munkálat, másrészt az illető község telekkönyve az azokban előforduló terület tekintetében a közigazgatási beosztásának megfelel-e.

Ugyanezt a nyomozást a telekkönyvvezető, a mikor az 1891: XVI. t.-cz. 9. §-a értelmében a helyszínén megjelent, az azonosítást megelőzőleg, valamint a betétszerkesztő-bizottság helyszíni eljárása közben ismétli. (23. §.)

Ha a 23. §. szerinti nyomozás alkalmával kitűnik, hogy a kataszteri felvétel a közigazgatási beosztástól eltér: a kiküldött telekkönyvvezető, illetőleg a betétszerkesztő-bizottság a tényállás előadása mellett a kirendelt kataszteri közeget és esetleg az illető kir. pénzügyigazgatóságot a kataszteri munkálat kiigazítása iránt megkeresi.

A mennyiben a megkeresés teljesítése megtagadtatik, erről a telekkönyvi hatóság főnöke útján az igazságminiszterhez jelentés teendő. (24. §.)

Ha a kataszteri felvétel a közigazgatási beosztással egyezik vagy ennek megfelelően kiigazíttatott (24. §.), de a betétszerkesztés alatt álló község telekkönyvében a közigazgatási beosztástól eltérőleg olyan terület is foglaltatik, a mely szomszéd községhez tartozik, avagy ha a község telekkönyvébe nincs felvéve a közigazgatási beosztás szerint annak területébe tartozó valamennyi birtokrészlet: erről a telekkönyvvezető, illetőleg a betétszerkesztő bizottság a telekkönyvi hatóságnak jelentést tesz; és a telekkönyvi hatóság, a mennyire lehetséges, akként intézkedik, hogy a betétszerkesztés ugyanazon bizottsági tagok kiküldése mellett egyidejűleg foganatosíttassék abban a szomszédos községben is, a melynek közigazgatási területébe tartozó ingatlanok a betétszerkesztés alatt álló község telekkönyvében felvéve vannak, vagy a mely községnek telekkönyve a betétszerkesztés alatt álló község közigazgatási területébe eső ingatlanokat is tartalmaz.

Ha az egyidejű betétszerkesztés elrendeltetik és foganatosíttatik: a jelen rendelet szerinti átvitel mellőzendő és az ilyen szomszédos községek betétjeinek szerkesztése után az 1886: XXIX. t.-cz. 58. §-ának megfelelő jelentések egyidejűleg adandók be és a szomszédos községbeli telekjegyzőkönyvek egyidejűleg helyezendők hatályon kívül. (25. §.)

Ha az egyidejű betétszerkesztés a 25. §. értelmében nem lehetséges és a betétszerkesztés alatt álló község telekkönyvébe más község közigazgatási területébe tartozó ingatlanok is vannak felvéve: a telekkönyvvezető, illetőleg a betétszerkesztő-bizottság alapján a telekkönyvi hatóság intézkedik az átvitel iránt. Ezen esetben az átvitelre és az átvitelt követő eljárásra a 7—20. és és 22. §§. rendelkezései alkalmazandók.

A telekkönyvi átvitelre vonatkozó eljárás folyama alatt, a mennyiben a betétszerkesztés alatt álló község telekkönyvébe más község területébe tartozó ingatlanok is vannak felvéve, a betétszerkesztési eljárás csupán a közigazgatási beosztás és a kataszteri munkálat szerint az illető község területéhez tartozó birtokrészletekre terjesztendő ki, és az 1886: XXIX. t.-cz. 58. §-ának megfelelő jelentés a telekkönyvi átvitelt tárgyazó végzésnek a betétszerkesztő-bizottság részére történt kézbesítése előtt (1891: XVI. t.-cz. 3. §.) be nem terjeszthető. (26. §.)

Ha a betétszerkesztés alatt álló község telekkönyvében nincsen felvéve közigazgatási beosztás szerint annak területébe tartozó valamennyi birtokrészlet és az együttes betétszerkesztés (25. §.) sem lehetséges: a kiküldött telekkönyvvezető, illetőleg a betétszerkesztő-bizottság a szomszéd

község telekkönyvében felvett, de a betétszerkesztés alatt álló község határában fekvő birtokrészletek szabatos megállapítása mellett és a 4. §. második bekezdésének esetében az ezekre a birtokrészletekre vonatkozó telekjegyzőkönyvek hivatalos másolatainak megszerzése után az illetékes telekkönyvi hatósághoz jelentést tesz a végett, hogy ez intézkedjék a birtokrészletek átvitele iránt, a melyre, és az átvitelt követő eljárásra a 7—20. és 22. §§. rendelkezései alkalmazandók.

A betétszerkesztési eljárás azokra a birtokrészletekre nézve is kiterjesztendő és folytatandó ugyan, a melyek az illető község telekkönyvébe még csak át fognak vitetni, a 9. §-nak megfelelő végzés hozataláig azonban a kérdéses birtokrészletek a tényleg szerkesztett betétekbe fel nem vehetők. Ha ennélfogva az átvitelt rendelő végzés a betétek tényleges szerkesztésének befejeztéig a betétszerkesztő-bizottság részére nem kézbesíttetett volna (1891 : XVI. t.-cz. 3. §.) : a bizottság az 1886 : XXIX. t.-cz. 58. §-a szerinti jelentést a végzés átvételeig elhalasztja, a hiányzó betéteket a végzés átvétele után készíti el és a betétek elkészültére vonatkozó jelentést ezután terjeszti be a telekkönyvi hatósághoz. (27. §.)

A 23—27. §§-nak, illetve az ezekben idézett §§-nak szabályai megfelelően alkalmazandók abban az esetben is, a mikor a betétszerkesztési eljárás folyamata alatt az tűnik ki, hogy a szomszédos községek között a határ vitás vagy pontosan meg nem állapítható. Ilyen esetben, a mennyiben az érdekelt szomszédos községek és birtokosok között a határ megállapítására vonatkozólag megegyezés jön létre : az átvitel ennek megfelelően eszközlendő.

Ha a szomszédos községek és az érdekelt birtokosok között a határ megállapítására nézve megegyezés nem jött létre : a kiküldött telekkönyvvezető, illetőleg a betétszerkesztő bizottság erről a tényállás előadása mellett, a telekkönyvi hatóság főnöke útján, az igazságügyminiszterhez jelentést tesz.

Az igazságügyminiszter a jelentés folytán meghatározza azt, hogy a vitás terület szükség esetén a 25—27. §§. szerinti eljárás előrebocsátásával egyelőre melyik község vagy részenkint mely községek telekkönyvi betétjeibe vétessék fel.

Egyuttal intézkedik az iránt, hogy a két község közötti határ az illetékes közigazgatási hatóság által véglegesen megállapíttassék.

A határnak közigazgatási úton véglegesen történt megállapítása után, a mennyiben ez a megállapítás a vitás területnek a telekkönyvi betétekbe történt ideiglenes felvételétől eltér : a telekkönyvi átvitel a 30. és esetleg 24., 26., 27. §§. szabályai szerint foganatosítandó. (28. §.)

IV. Átvitel a telekkönyvi betétek szerkesztése után.

Ha annak szüksége forog fenn, hogy valamely terület átvitessék olyan község telekkönyvéből, melyre nézve még az 1853. évi április hó 18-án, illetve 1867. évi november hó 8-án 2784. sz. a. kelt rendeletek értelmében készült lelekkönyvek vezettetnek, olyan község telekkönyvébe, a melyre nézve az 1886: XXIX. 1889: XXXVIII. és 1891 : XVI. t.-cz. értelmében a telekkönyvi betétek már szerkesztve vannak: a telekkönyvi átvitel arra az időre halasztandó, a mikor a telekkönyvi betétek szerkesztése az előbb említett községre nézve foganatosíttatik.

Viszont ha valamely terület olyan község telekkönyvéből, melyre nézve a telekkönyvi betétek már elkészültek, olyan község telekkönyvébe viendő át, a melyről még telekjegyzőkönyvek vezettetnek: az átvitel utóbb említett községre vonatkozó betétnek szerkesztésének idejére halasztatik.

Mindkét esetben az átvitel körüli eljárásra a 24., 26. és 27. §§. szabályai irányadók. (29. §.)

Ha a telekkönyvi betétek mind abban a községben, a melynek telekkönyvébe az átviendő ingatlanok felvéve vannak, mind pedig abban a községben, a melynek telekkönyveibe az átvitel eszközlendő lesz, elkészültek már: a telekkönyvi átvitelt a kataszteri munkálatoknak az 1885. évi 45.055. számú pénzügyminiszteri utasítás 96. és következő §-ai szerinti kiigazítása előzi meg.

Ennélfogva a telekkönyvi hatóság, a mennyiben a hozzá érkezett ügyiratok (7. §.) a kataszteri munkálatoknak már megtörtént kiigazításáról nem tanuskodnak, a kiigazítás foganatosítása iránt, és úgy ez esetben, valamint akkor, ha a kataszteri kiigazítás előzetesen megtörtént már, a kiigazítás eredményének, különösen az átcsatolt területet feltüntető térképnek, valamint a kiigazított kataszteri telekkönyv kivonatának közlése iránt az illető kir. pénzügyigazgatóságot megkeresi.

A telekkönyvi átvitel elrendelése és foganatosítása iránt a telekkönyvi hatóság az említett kataszteri adatok megérkezte után intézkedik. Az átvitelre és az átvitelt követő eljárásra a 7—20. és 22. §§. rendelkezései alkalmazandók.

Az átvitt birtokrészletek netalán változott kataszteri tiszta jövedelme (1885. évi 45.055. számú pénzügyminiszteri utasítás 99. §. *b)* pont), valamint az átvitel következtében netalán eldarabolt telekkönyvi birtokrészletek kataszteri tiszta jövedelme a telekkönyvi betétekben a kataszteri telekkönyv kivonata alapján kitüntetendő. (30. §.)

V. Telekkönyvek elkülönítése, egyesítése és teljes átvitele.

Ha olyan puszta vagy más terület, a melyről a telekkönyv valamely község telekkönyvével egyesítve vezettetik, közigazgatásilag önálló községgé

vált: az új község telekkönyvének elkülönítése a 23—28. §§. rendelkezéseinek megfelelő alkalmazásával a betétszerkesztésre nézve érvényes külön szabályok értelmében rendszerint a telekkönyvi betétek szerkesztése alkalmával foganatosítandó. 31. §.)

A 31. §. szabályától eltérőleg az elkülönítés úgy a telekkönyvi betétek szerkesztése előtt, mint azután a jelen rendeletnek, jelesen a 33. §-nak rendelkezései szerint foganatosítandó akkor, ha az önálló községgé vált puszta vagy más terület más telekkönyvi hatósághoz csatoltatott, mint a melyhez azelőtt tartozott.

Ha az új község ugyanazon telekkönyvi hatóság kerületében marad, a melyhez annak területe az önállósítás előtt tartozott: a 33. §. szerinti elkülönítésnek a telekkönyvi betétek szerkesztése után kivételesen helye van akkor, ha ezt az igazságügyminiszter külön engedélyezi vagy elrendeli. (32. §.)

A 32. §. eseteiben az elkülönítésre és az azt követő eljárásra a 2—22. §§. rendelkezései alkalmazandók a következő eltérésekkel:

a) ha az elkülönítésre az igazságügyminiszter engedélye szükséges (32. §. második bekezdés), e végből a telekkönyvi hatóság hivatalból tartozik igazságügyminiszternek jelentést tenni;

b) az elkülönített birtokrészletek és telekjegyzőkönyvek 1-től kezdődő sorszámokkal látandók el (10. §.), és az újonnan alakított telekkönyv számára új birtokrészletlajstrom és betűsoros névjegyzék készítendő (17. §.);

c) az újonnan alakított telekkönyvhöz rendszerint új telekkönyvi térkép készítendő; az olyan telekkönyvi térkép-szelvény azonban, a melyen kizárólag az önállóvá lett község új telekkönyvébe tartozó birtokrészletek foglaltatnak, a helyrajzi számok kiigazítása után új telekkönyvi térképül vagy annak szelvényeül használandó (16.);

d) az eljárásnál a 18. §. első és második bekezdései és a 19. §. második bekezdése nem nyernek alkalmazást. (33. §.)

Ha a közigazgatásilag valamely községhez tartozó vagy időközben átcsatolt pusztának vagy más területnek külön telekkönyve van, úgyszintén, ha külön telekkönyvvel biró több község, puszta vagy más terület közigazgatásilag egyesíttetett: a pusztának vagy más területnek eddigi külön telekkönyve, illetőleg az egy községgé egyesített több község, puszta vagy más terület külön telekkönyvei továbbra is külön kezelendők.

Mennyiben eszközlendő ilyen esetben a telekkönyvi betétek szerkesztése alkalmával a telekkönyvek egyesítése: ez az e részben fennálló külön jogszabályok szerint itélendő meg. (1886: XXIX. t.-cz. 2. §., 1889: XXXVIII. t.-cz. 2. §.)

Ha azonban közigazgatási átcsatolás vagy egyesítés következtében az önálló telekkönyvvel biró puszta vagy más terület avagy község más telekkönyvi hatóság területéhez csatoltatik, mint a melyhez azelőtt tartozott: a

külön telekkönyv további önálló kezelés végett a 35. §. rendelkezéseinek alkalmazása mellett, úgy a telekkönyvi betétek szerkesztése előtt, mint azután, ahoz a telekkönyvi hatósághoz teendő át, a melyhez az illető átcsatolt vagy egyesített terület tartozik. (33. §.)

A 34. §. harmadik bekezdésének esetében a telekkönyveknek egészben való átvitelét az a telekkönyvi hatóság rendeli el, a melynél az átviendő külön telekkönyv kezeltetik.

Az egészben való átvitel oly módon foganatosítandó, hogy a puszta vagy más önálló terület minden egyes telekjegyzőkönyvének (betétének) *A.* lapján a puszta vagy terület eddigi megnevezése alatt és ettől vonással elkülönítve megjelölendő az a község, a melyhez a puszta vagy terület közigazgatásilag tartozik («$\frac{\text{Mikebuda puszta}}{\text{Irsa község}}$»), több község egyesítése esetében pedig annak a községnek telekkönyveiben (betéteiben, a melynek neve az egyesítés folytán megváltozott, a régi elnevezés alatt szintén vonal által elkülönítve az új község neve kiteendő: («$\frac{\text{Pojána}}{\text{Szt.-Lőrincz}}$»).

Az ekként átalakított telekjegyzőkönyveknek s egyéb iratoknak az új telekkönyvi hatósághoz való áttételére a hirdetményi határnap kitűzésére és közzétételére, az időközben érkezett beadványok kezelésére és áttételére és a folyamatban levő ügyekben követendő további eljárásra a 18. és 19. §§. vonatkozó intézkedései megfelelően alkalmazandók azzal a kiegészítéssel, hogy az illető község, puszta vagy más terület külön telekkönyvére vonatkozó, elkülönítve kezelt okirat-gyüjtemény az illetékes telekkönyvi hatósághoz szintén átteendő.

A fentebbi eljárási szabályok megfelelő alkalmazásának van helye akkor is, ha közigazgatásilag egyesített három vagy több község (puszta vagy önálló terület) telekkönyvei viendők át. (35. §.)

A 35. §. harmadik bekezdésének és az abban felhívott szakaszoknak rendelkezései megfelelően alkalmazandók akkor is, ha a biróságok területi beosztásában történt változás vagy járásbiróságnak telekkönyvi hatósággal való felruházása folytán egy vagy több község telekkönyve más telekkönyvi hatósághoz teendő át. (36. §.)

2. §. A volt úrbéreseknek a tagosítás vagy úrbéri rendezés alkalmával közösen kiadott legelő-, erdő- és nádasilletőségek telekkönyvezése.

Az 1869. évi 2579. számú szabályrendelzt 7. §-ának *g)* pontja szerint a volt úrbéresek számára közösen és osztatlanúl kihasított legelő, erdő vagy más fekvőségek egy külön telekjegyzőkönyvbe vezetendők, melyben azok a telkek, a melyeknek eme legelő, erdő stb. tartozmányait képezik, kiteendők, és egyúttal minden egyes teleknél a szabályszerű hivatkozás feltüntetendő.

Ez a rendelkezés a helyes telekkönyvezés elveinek kétségen kívül nem felel meg: a közös telekjegyzőkönyvben van a tartozékos birtok és fel

vannak tüntetve a főbirtokok; az egyes telekjegyzőkönyvekben a közös birtokra hivatkozás történik: a kétféle telekjegyzőkönyveknek egymáshoz való viszonya nincs tisztázva; nem tudni, hogy a tartozékos birtokra vonatkozólag a tulajdoni lapra és a teherlapra tartozó bejegyzések melyik telekjegyzőkönyvben foganatosítandók; és ebből folyólag a kételyeknek és bonyodalmaknak egész serege keletkezett.

Ezért az 1881. decz. 16-án 40,101. sz. a. kiadott igazságügymin. rendelet ama pontot hatályon kívül helyezte, mondván: hogy a közös ingatlanok mindenike (legelő, erdő vagy más fekvőség) külön telekjegyzőkönyvbe a volt úrbéresek tulajdonáúl veendő fel; hogy ebbe a telekjegyzőkönyvbe a tulajdonosok (volt úrbéresek) névszerint, a lelkészek stb. pedig állásuk minősége szerint jegyzendők be; és hogy az az arány, a melyben a közös fekvőség a bejegyzett tulajdonosokat illeti, a telekjegyzőkönyvbe az egséz közös fekvőséghez viszonyított részekben (mint $^{3}/_{116}$, $^{4}/_{116}$ stb.) jegyzendő be.

A kérdésnek ekként való megoldása elméletileg helyes volt; de minthogy a kérdéses fekvőségek egyes községekben százakra menő személyeknek képezik közös tulajdonát, már néhány év múlva is gyakorlatilag olyan telekjegyzőkönyveket idézett elő, a melyekben a *B.* és *C.* lapon a bejegyzések száma ezerekre szaporodott, és a melyeknek nemcsak áttekinthetősége mind nehezebbé, hanem a melyekből a nyilvánkönyvi állás megismerése majdnem lehetetlenné vált.

Ez okból az 1889: XXXVIII. t.-cz. 35. §-ának 6. pontja az igazságügyminisztert felhatalmazta a közös illetőségek telekkönyvezésének újabb szabályozására, megállapítván egyúttal a szabályozás elvét akként: hogy «a közös illetőségek mindenik faja egy-egy külön telekjegyzőkönyvbe vétessék fel, és ezután minden jogosítottnak osztatlan illetősége az illető jogosítottaknak saját telekjegyzőkönyvébe vagy telekkönyvi betétébe külön sorszám alatt mint külön birtokrészlet jegyeztessék be.»

Ezzel a felhatalmazással élt az igazságügyminiszter, a midőn 1889. évi decz. 22-én 45,041. sz. a. kiadta a következő rendeletet:[1]

A volt úrbéreseknek a tagosítás vagy úrbéri rendezés alkalmával közösen kiadott legelő-, erdő- és nádas-illetőségek a telekkönyveknek birtokszabályozás folytán szükségessé vált átalakítása (1869. évi 2579. számú igazságügyminiszteri szabályrendelet), valamint a telekkönyvi betétek szerkesztése alkalmával (1886. évi XXIX. és 1889. évi XXXVII. t.-cz.) oly módon telekkönyvezendők, hogy a közös birtok számára és a mennyiben a közös legelő, erdő és nádas természetben elkülönítve adatott ki, hogy a közös birtok mindenik fajának számára községenkint egy-egy telekjegyző-

[1] A 6. §-t az 1895. évi 51,407. számú igazságügym. rendelet helyettesíti. A szövegben ennek rendelkezései vannak felvéve.

könyv, illetve telekkönyvi betét nyittatik[1] és az ily közös telekjegyzőkönyv vagy betét *A*. lapján mindenekelőtt a közös birtok jogi természetének megjelölése a következő módon: «A volt úrbéresek közös legelője», «erdője» vagy «nádasa», azután pedig ugyancsak az *A*. lapon az egész közös birtok és a mennyiben a közös birtok több birtokrészletből áll, ezen birtokrészletek mindenike külön sorszám alatt szabályszerűen bevezettetik.

Ha a közös úrbéri legelő a volt telkes jobbágyoknak külön, és a volt zselléreknek szintén külön adatoti ki, vagy utóbb ekként elkülöníttetett (1871: LIII. t.-cz. 42. és 79. §§.), az ily közös birtokok mindenikének számára külön telekjegyzőkönyv, illetve betét nyitandó és ezeknek *A*. lapján a birtok ennek fajához és a tulajdonostársak volt úrbéri minőségéhez képest jelölendő meg. («A volt telkes jobbágyok közös legelője.» «A volt zsellérek közös legelője» stb.)

Az egy telekjegyzőkönyvbe vagy betétbe tartozó, habár több részletből álló közös birtok egy telekkönyvi jószágtestként vezetendő be. (1. §.)

A közös legelő-, erdő- és nádas-illetőségnek az 1. §. szerinti telekkönyvezésén felül az azokból járó osztatlan illetőség az egyes jogosítottak telekjegyzőkönyveibe vagy betétjeibe is bevezetendő oly módon, hogy az *A*. lapon külön sorszám alatt, de a közös birtok helyrajzi számainak kitétele nélkül a 3-ik rovatban az osztatlan illetőség következőleg jegyeztetik be: «*A*.... számú telekjegyzőkönyv (betét) *A*. lapján bevezetett közös legelőből (erdőből, nádasból) járó», például «$\frac{\text{huszonöt}}{1200}$ rész».

A jogosítottak telekjegyzőkönyveibe vagy betéteibe az 1. §. szerint nyitott telekjegyzőkönyvben vagy betétben foglalt közös birtokból járó osztatlan illetőség csak egy sorszám alatt és ha a közös birtokok több telekjegyzőkönyvben vagy betétben vétettek fel, azok mindegyike csak egy-egy sorszám alatt vezetendő be, még abban az esetben is, mikor a közös legelő, erdő vagy nádas egyenként több birtokrészletből áll.

Ezen telekjegyzőkönyveknek 2. és 4., a betéteknek pedig 2., 4. és 5. rovatai az osztatlan illetőségekre vonatkozólag kitöltetlenül maradnak. (2. §.)

Arra nézve, hogy kinek tulajdonául vétessék fel a 2. §-hoz képest az osztatlan illetőség, a telekkönyvek átalakítása alkalmával az 1869. évi 2579. sz. igazságügyminiszteri szabályrendelet, a telekkönyvi betétek szerkesztésekor pedig az 1886: XXIX. és 1889: XXXVIII. t.-cz. általános szabályai irányadók. (3. §.)

Az osztatlan illetőség a 2. §-hoz képest rendszerint mint a volt úrbéri birtokból álló telekkönyvi jószágtest kiegészítő része jegyzendő be még

[1] A közös birtok mívelési ágát a tényleges állapotnak és illetve a kataszteri munkálatnak megfelelően kell feltüntetni, és különösen a tényleges erdőt képező illetőséget ilyennek kell bevezetni akkor is, ha ez legelő illetmény fejében adatott ki és a felosztási földkönyvben legelőnek van bevezetve. 1890 jun. 14-én 22,188. sz. a. kiadott igazságügym. rendelet.

akkor is, mikor többé nem ahhoz az úrbéri birtokhoz tartozik, mely után a birtokszabályozás alkalmával kiosztatott, hanem másnak is, de oly személynek vált tulajdonává, ki egyéb volt úrbéri birtoknak a tulajdonosa. Ha ehez a volt úrbéri birtokhoz is tartozik az 1. §. szerint ugyanazon telekjegyzőkönyvbe vagy betétbe bevezetett közös legelőből, erdőből vagy nádasból járó osztatlan illetőség, vagy ha a tulajdonos több úrbéri birtok után járó ily osztatlan illetőségeket külön szerzett meg: mindezek az illetőségek az arányt megállapító törtszámok számlálóinak összeadásával egy sorszám alatt veendők fel. (4. §.)

A 4. §-nak szabálya alóli kivételként az osztatlan illetőségek mindegyike a 2. §. szabályainak megtartásával külön telekkönyvi jószágtestként († alatt) vétetik fel:

a) mikor az osztatlan illetőség oly személynek tulajdona, kinek volt úrbéri természetű birtoka nincs;

b) mikor a telekkönyv állása szerint vagy a volt úrbéri birtokot, vagy az osztatlan illetőséget tulajdonjogi előjegyzés általában, vagy mindkettőt különböző tulajdonjogi előjegyzés terheli;

c) mikor az úrbéri rendezés alkalmával valamely község határában más községbeli volt úrbéresek legelő-, erdő- vagy nádas-illetősége adatott ki:

d) mikor az osztatlan illetőségnek a volt úrbéri birtokkal, vagy több úrbéri birtok után járó osztatlan illetőségeknek egymással (4. §.) egy telekkönyvi jószágtestté való egyesítését, a 7. §-ban felsorolt körülményeknél fogva a tehertételek különbözősége gátolja.

A *c)* pont esetében a jogosítottak osztatlan illetősége a 2. §-hoz képest szerkesztett külön telekjegyzőkönyvekbe vagy betétekbe abban a községben vétetik fel, melynek határában a közös legelő, erdő vagy nádas fekszik. (5. §.)

A 2. §. szerint bevezetett osztatlan illetőségre csak azokat a terheket kell átvinni, a melyek a telekkönyv állása szerint a közös legelőből, erdőből vagy nádasból járó jutalékra vannak bejegyezve. Ilyen terhek:

1. a mennyiben a volt úrbéresek közös legelője, erdeje vagy nádasa a helyszineléskor az 1854. julius 23-án kelt igazságügyminiszteri rendelet 61. §-a értelmében telekkönyveztetett és ez a telekkönyvi állás még nem változott, azok, a melyek az illető telekjegyzőkönyvben a község (urbéres község) nevén álló legelőre, erdőre vagy nádasra vannak bejegyezve;

2. a mennyiben a telekkönyv az urbéri birtokrendezéshez képest az 1869. évi 2579. számú szabályrendelet hatályba lépte előtt átalakíttatott, azok, a melyek a bármi módon átalakított telekkönyv szerint tüzetesen a legelő-, erdő- vagy nádasilletőségre, vagy a melyek arra az illetőségre is jegyeztettek be;

3. a mennyiben a volt urbéresek közös legelője, erdeje vagy más nádasa az 1869. évi 2579. számú szabályrendelet 7. *g)* pontja értelmében

telekkönyveztetett, azok, a melyek akár a közös területről vezetett külön telekjegyzőkönyvben, akár a volt urbéres urbéri birtokát magában foglaló telekjegyzőkönyvben az osztatlan illetőségre be vannak jegyezve;

4. azok, a melyek az 1881. évi 40.101. számú igazságügyminiszteri rendelet értelmében vezetett közös telekjegyzőkönyvben az illető jutalékra vannak bejegyezve.

Végre át kell vinni azokat a tulajdonjogi előjegyzéseket (5. §. *b)* pont) és telekkönyvi feljegyzéseket is, a melyek a telekkönyv állása szerint az osztatlan illetőségre vonatkoznak.

A terhek, előjegyzések és feljegyzések átvitele abban a sorrendben és azzal az elsőbbséggel történik, a mely sorrendben és elsőbbséggel azok az addig vezetett telekjegyzőkönyvekben előfordulnak.

A volt urbéresek legelő-, erdő- és nádasilletőségére mint egészre bejegyzett zálogjogot az abból az egyeseknek járó osztatlan illetőségekre, a jelzálogos hitelezők meghallgatásának mellőzésével (telekk. rend. 56. §. *d)* pont) egyetemlegesen kell átvinni.

A telekkönyvi betétek szerkesztése alkalmával a megszünt tehertételek átvitelének mellőzésére az 1886: XXIX. t.-cz. 22. §-ának és az 1869: XXXVIII. t.-cz. 15. §-ának rendelkezései alkalmazandók.

Ha a telekjegyzőkönyvek tartalma szerint valamely zálogjog csupán azt az urbéresi birtokot terheli, mely után az osztatlan illetőség kiadatott, és ha a hitelező azt a zálogjogot olyannak tartja, mely a jelen szakasz 1—4. pontjainak ellenére az osztatlan illetőséget is terheli: a zálogjognak az osztatlan illetőségre való bejegyzése iránti kérelmét a telekkönyvi átalakítás alkalmával a hitelesítéskor (1869. évi 2579. számú szabályrendelet 17., 19. §-a), a telekkönyvi betétszerkesztés alkalmával pedig a helyszíni bizottsági eljárás során (1893. évi 19.665. számú betétszerk. utasítás 65—116. §§.) előadhatja.

Az e tárgyban felvett jegyzőkönyv elintézésére telekkönyvi átalakítás esetén az 1893. évi 24.366. számú igazságügyminiszteri rendelet 110. és 111. §-ainak szabályai irányadók. A betétszerkesztés folyamán a jegyzőkönyvet a betétszerkesztő bizottság intézi el. (1886: XXIX. t.-cz. 52. §.) Az elintézés és az illető telekkönyvi betétnek ahhoz képest történt szerkesztése ellen felszólalásnak van helye. (1886: XXIX. t.-cz. 58. §. 3. pont, 65., 66. §-ai.)

Oly esetben, mikor

a) a telekkönyv állása szerint valamely zálogjog csupán az osztatlan illetőséget terheli;

b) mikor a tulajdonos volt úrbéri birtoka s a közösből járó osztatlan illetősége különbözően vannak terhelve;

c) mikor az ugyanazon személy tulajdonát képező több osztatlan illetőség mindenikére külön tehertételek vannak bejegyezve:

az osztatlan illetőségre mint külön telekkönyvi jószágtestre [5. §. *d)*] azok a zálogjogok, melyek kizárólag az osztatlan illetőséget terhelik, ön-

állóan, azok pedig, melyek más telekkönyvi jószágtestet vagy ilyennek hányadát is terhelik, mellékjelzálogilag vitetnek át. (7. §.)

A 2. §. szerint a jogosítottnak külön telekjegyzőkönyvébe vagy betétjébe bevezetett osztatlan illetőségek sorszámonként telekkönyvileg külön birtokrészleteknek tekintendők és a vázrajz szerinti megoszthatóságot kivéve, a telekkönyvi birtokrészletek jogi természetével bírnak. (8. §.)

A közös legelő, erdő vagy nádas számára az 1. §. szerint nyitott telekjegyzőkönyvben, illetve betétben további bejegyzésnek a *B)* lapon csupán a közös birtokra mint egészre vagy ennek egyes részleteire vonatkozólag, a *C)* lapon pedig csupán az egész közös birtokot, vagy ennek egyes részleteit terhelő telki szolgalmakra és bérlési jogra nézve van helye.

Valamennyi egyéb bejegyzés, különösen a zálogjogokra s a személyes szolgalmakra nézve kivétel nélkül, egyéb jogokra nézve pedig, a mennyiben ezek tárgyát az osztatlan illetőségek képezik, azokban a telekjegyzőkönyvekben, illetve betétekben foganatosítandó, melyekbe az osztatlan illetőségek a 2. §.-hoz képest bevezetve vannak. (9. §.)

A közös birtoknak vagy a birtok egyes részleteinek, illetve ezek egy részének harmadik személyre történt átruházása folytán az összes osztatlan illetőségek tulajdonosai által kiállított és a telekkönyvi rendeletben megállapított kellékekkel ellátott okirat vagy az ugyanazok ellen hozott határozat alapján elrendelt tulajdonjogi bekebelezés vagy előjegyzés, úgyszintén végrehajtási vagy önkéntes árverés esetén az osztatlan illetőségekre a 6. §. szerint átvitt és a 9. §. szerint bejegyzett jogok és terhek olyanoknak tekintendők, mint azok a bejegyzett jogok és terhek, melyek közös jószágnál az egyes tulajdonostársak jutalékaira vannak bejegyezve (Telekk. rend. 57. §.). (10. §.)

Az egyes jogosítottak osztatlan illetőségeit tartalmazó telekjegyzőkönyvek vagy betétek (2. §.) *B)* lapján bejegyzés nem történik olyan esetben, mikor a közös legelőnek, erdőnek vagy nádasnak csak egy vagy több birtokrészlete vagy egyes birtokrészletnek elkülönített része ruháztatik át és jegyeztetik le harmadik személy javára. Ellenben a mikor az egész közös legelő, erdő vagy nádas képezi az átruházás tárgyát, a tulajdonjog bejegyzése nemcsak az 1. §-hoz képest nyitott közös telekjegyzőkönyvben vagy betétben, hanem az egyes jogosítottak osztatlan illetőségeit tartalmazó telekjegyzőkönyvekben, illetve betétekben (2. §.) is foganatosítandó és pedig az utóbbiak *B)* lapján a következően: «Az *A*. I.» (II. III. stb.) vagy «† . . . sorszámú osztatlan illetőségre vonatkozó tulajdonjog bekeblezését (előjegyzését) lásd a . . . . . számú közös telekjegyzőkönyvben (betétben) *B)* . . . . . szám alatt.»

Az egész közös birtokra vonatkozó tulajdonjog bekeblezése esetén ezenfelül a külön telekjegyzőkönyvekben vagy betétekben (2. §.) az osztatlan illetőséget tárgyazó tételek az *A)* lapon aláhuzandók; a közös telekjegyzőkönyv, illetve betét (1. §.) pedig megszüntetendő és a birtok a

tulajdonos nevére újonnan nyitott telekjegyzőkönyvbe, illetve betétbe viendő át.

Egyidejüleg átviendők azok a bejegyzések is, a melyek a közös birtokra a közös telekjegyzőkönyvben vagy betétben, vagy pedig az egyes jutalékokra a jogosítottak külön telekjegyzőkönyveiben vagy betéteiben bejegyezve vannak. (11. §.)

A telekkönyvek átalakítását tárgyazó 1869. évi 2579. sz. szabályrendelet módosítására nézve 1881 decz. 16-án 40,101. sz. a. kiadott igazságügyminiszteri körrendelet hatályon kívül helyeztetik. (12. §.)

Azon községekben, a melyekben a telekjegyzőkönyvek átalakítása a birtokszabályozás folytán már befejeztetett, illetve melyekben az 1869. évi 2579. számú szabályrendelet 26. §-ához képest a bevezetés helybenhagyása tárgyában hozott végzés jogerőre emelkedett: a közös legelőnek, erdőnek vagy nádasnak a jelen rendelet értelmében való telekkönyvezése a betétek szerkesztése alkalmával leszen eszközlendő; addig pedig a telekjegyzőkönyvek a közös legelő-, erdő- és nádas-illetőség tekintetében is jelenlegi szerkezetök szerint vezetendők. (14. §.)

A 13. és 15. §§. átmeneti intézkedéseket tartalmaznak, melyeknek most már nincs jelentőségök.

3. §. A volt úrbéresek részére közösen kiadott birtok-illetőségek egyénenkint való felosztása után a felosztott részek telekkönyvezése.

Az 1889: XXXVIII. t.-cz. 35. §-ának 7. pontja felhatalmazta az igazságügyminisztert, hogy a volt úrbéresek részére tagosítás vagy úrbéri rendezés alkalmával közösen kiadott illetőségeknek egyénenkint való felosztása és a felosztott részeknek az egyes jogosúltak nevére leendő telekkönyvi bejegyzése körül követendő eljárást rendelettel szabályozza.

A rendelet kiadatott 1890. junius 2-án 20,326. sz. a. Annak a felosztási eljárásra vonatkozó I. részétől, mint a mely tárgyunkhoz nem tartozik, eltekintünk, és a következők megérthetése végett csupán azt jegyezzük meg, hogy a felosztás vagy egészben birói közbenjárással történik, vagy történik az érdeklettek között előzőleg foganatosított tényleges felosztás birói jóváhagyása által.

A rendeletnek a felosztott részek telekkönyvezését tárgyazó II. része következőleg intézkedik:

A felosztási eljárásnak jogerejűleg történt befejezése, valamint a tényleg foganatosított felosztást jóváhagyó itélet jogerőre emelkedése után az eljáró törvényszék erről az adókataszter nyilvántartásával megbízott pénzügyi hatóságot a felosztási térkép és földkönyv áttétele mellett értesíti.

Ha az adókataszteri munkálatban és térképen a közös úrbéri illetőségnek felosztása még keresztül nem vitetett; úgyszintén, ha keresztülvitetett ugyan, de a kataszteri térképen feltüntetett felosztásra vonatkozólag

az eljárás folyamán valamely változtatás történt: a pénzügyi hatóság az adókataszteri munkálatnak részleges átalakítása s a felosztásnak, illetve a felosztásra nézve történt változtatásoknak a kataszteri térképen való keresztülvitele és a felosztás folytán alakult birtokrészletek tiszta jövedelmének kiszámítása iránt intézkedik; és ezután, valamint akkor is, ha ily intézkedésnek előfeltétele vagy szüksége fenn nem forog, a térképet és a földkönyvet a felosztásnak a telekkönyvben hivatalból leendő érvényesítése végett az illetékes telekkönyvi hatósághoz teszi át.

Ha az új adókataszteri munkálat nem haladott még annyira, hogy a pénzügyi hatóság az említett kivánalmaknak rövid idő alatt eleget tehetne: a fenforgó akadály közlése mellett a felosztási földkönyvnek és térképnek a telekkönyvi hatósághoz való áttételét szintén teljesíti. (57. §.)

Ha oly közös illetőség osztatott fel, a mely a telekkönyvi helyszínelés után történt úrbéri birtokrendezés, tagosítás vagy elkülönítés alkalmával adatott ki, és ha a felosztási térképnek és a földkönyvnek a telekkönyvi hatósághoz érkeztekor (57. §.) az illető község telekkönyve az 1869. évi 2579. számú igazságügyminiszteri szabályrendelet értelmében még át nem alakíttatott és a telekkönyvi betétek szerkesztése sem történt meg: a közös illetőség felosztása telekkönyvileg a telekkönyv általános átalakításával kapcsolatosan, a mennyiben pedig a telekkönyvi hatóságnál a betétek szerkesztése már megkezdetett és az illető község tételeinek szerkesztését gátló körülmény nem forog fenn, a telekkönyvi betétek szerkesztése alkalmával (1886: XXIX. törvényczikk 24. §. 2. bekezdés és 6. §.) foganatosítandó.

A felosztás telekkönyvileg az általános átalakítással kapcsolatosan foganatosíttatik abban az esetben is, mikor az úrbéri rendezés, tagosítás vagy elkülönítés a telekkönyvi betétek szerkesztése után történt és a közös illetőség ez alkalommal adatott ki. (58. §.)

Az 58. §. esetein kívül, a felosztás telekkönyvi keresztülvitele az 1869. évi 2579. számú igazságügyminiszteri rendelet 6—29. §-aiban foglalt szabályok megfelelő alkalmazásával és a jelen rendelet 60—63. §-ainak szabályai szerint a telekkönyv részleges átalakítása által foganatosítandó.

A felosztott fekvőségre jelzáloggal bíró hitelezőnek az 1869. évi 2579. számú szabályrendelet 7. §. *h)* pontjában megkövetelt biztosítása az 58-ik és a jelen §. eseteiben az által történik, hogy az egész fekvőségre bejegyzett zálogjog a felosztás folytán keletkezett birtokrészletek mindenikét terhelő egyetemleges jelzálogga alakíttatik.

A telekkönyvnek a jelen §. szerinti átalakításánál felmerülő napi- és fuvardíjak a birtokostársak által a közös illetőségből nekik jutott birtok arányában előlegezendők és viselendők. (59. §.)

A mikor a felosztás tárgyát oly közös illetőség képezte, mely a telekkönyvi helyszínelés előtt foganatosított birtokrendezés alkalmával adatott

ki, vagy melynek telekkönyvezése a telekkönyvnek az úrbéri birtokszabályozáshoz képest történt átalakításakor az 1881. évi 40,101. számú igazságügyminiszteri rendelet értelmében foganatosíttatott: a felosztásnál fogva keletkezett birtokrészletekre vonatkozó tulajdonjog a telekkönyv részleges átalakítása folytán (59. §.) a jogosultak részére lejegyzés, illetve szétjegyzés útján kebleztetik be.

A telekjegyzőkönyv, melybe a közös birtok be volt vezetve, megszüntetendő. (60. §.)

A 60. §. esetében a felosztás folytán keletkezett részletek a jelen szakasz második bekezdésének korlátai között hozzájegyzendők a tulajdonosnak, illetve a telekk. rend. 55. §-ának figyelembe vételével a tulajdonos társaknak úrbéri birtokához. Ha a tulajdonosnak több telekkönyvi jószágtestet képező úrbéri birtoka van, őt illeti az átalakítási munkálat folyamán annak a jószágtestnek megjelölése, melyhez a hozzájegyzés történjék. Ha a megjelölés jogával nem él: a felosztás folytán keletkezett részletek a tulajdonos bármelyik úrbéri birtokához hozzájegyezhetők.

Ha pedig a tulajdonosnak nincs oly úrbéri birtoka, melyhez a hozzájegyzés megtörténhetnék, valamint akkor is, mikor az úrbéri birtok és a közös ingatlannak hányada, melynek fejében az illető részlet kiadatott, nyilvánkönyvileg különbözően vannak terhelve: a felosztás folytán keletkezett részlet külön telekkönyvi jószágtestként jegyzendő be; a mennyiben pedig a felosztáskor az illetőség fejében több birtokrészlet adatott ki, ezek külön telekkönyvi jószágtestté egyesítendők. Ily esetben a jelzálogos hitelezők meghallgatásának mellőzésével (telekk. rend. 56. §. *d)* pont) a közös ingatlan illető hányadára bejegyzett zálogjogok, mint önállóak, illetve mint fő- vagy mellékjelzálogjogok, az újonnan keletkezett telekkönyvi jószágtestre átvitetnek. (61. §.)

A 60. §. esetén kívül a felosztás folytán keletkezett birtokrészletek telekkönyvezésére a következő szabályok alkalmazandók:

a) Ha a telekkönyv az úrbéri birtokszabályozáshoz képest már átalakíttatott és ez alkalommal az utóbb felosztott közös illetőség az 1869. évi 2579. számú szabályrendelet 7. §. *g)* pontja értelmében telekkönyveztetett: a telekkönyvi hatóság a felosztás folytán keletkezett részleteket hozzájegyzi azokhoz az úrbéri birtokállományokhoz, melyeknek tartozékát a közös telekjegyzőkönyv tartalma s a külön telekjegyzőkönyvekben történt kitüntetés szerint a közös illetőségből járó hányadok képezték, esetleg pedig, a mennyiben a közösből járt hányadra harmadik személy már önálló tulajdonjogi bejegyzést nyert, ennek úrbéri birtokához; ha a 61. §. második bekezdésében említett esetek valamelyike fenforog, az ugyanott felállított szabály szerint jár el; a közös telekkönyvet pedig mindenesetre megszünteti, s a külön telekjegyzőkönyvekben a közös telekjegyzőkönyvre feltüntetett hivatkozást kitörölteti.

b) Ha a telekkönyv átalakításánál a közös illetőség telekkönyvezésére

az 1889. évi 45,041. számú igazságügyminiszteri rendelet szabályai alkalmaztattak, valamint akkor is, ha telekkönyvi betétek szerkesztése alkalmával még közösnek fölvett illetőség képezte a felosztás tárgyát: az idézett miniszteri rendelet 1. §-a értelmében vezetett közös telekjegyzőkönyvnek, illetve betétnek megszüntetése mellett a felosztás folytán keletkezett birtokrészletek az ugyanezen rendelet 2. §-a szerint vezetett külön telekjegyzőkönyvekbe, illetve betétekbe az osztatlan illetőségek helyett vezetendők be.

Az osztatlan illetőséget tárgyazó tétel ily esetben az *A*. lapon aláhuzandó. (62. §.)

A mikor a közös telekjegyzőkönyvben, illetve betétben foglalt birtoknak csak egy része képezte a felosztás tárgyát: a telekkönyvi hatóság a 60—62. §-okban felállított egyéb szabályok alkalmazása mellett:

a 60. §. eseteiben a telekjegyzőkönyvet, melyben a közös birtok be volt vezetve, meg nem szünteti, hanem csupán a felosztott terület lejegyzését, s a *B*. lapon ennek megtörténtét és a felosztás bejegyzését eszközli;

a 62. §. *a)* pontjának esetében a közös telekjegyzőkönyvet meg nem szünteti s a külön telekjegyzőkönyvekben a közös telekjegyzőkönyvre feltüntetett hivatkozást ki nem törülteti, hanem a közös telekjegyzőkönyvben a felosztott területet szabályszerüen lejegyzi, s a *B*. lapon ennek megtörténtét és azt, hogy ez a terület a jogosítottak között felosztatott, bejegyzi, a külön telekjegyzőkönyvekben pedig a közös telekjegyzőkönyvre feltüntetett hivatkozást épségben hagyja;

végre a 62. §. *b)* pontjának esetében az 1889. évi 45.041. számú igazságügyminiszteri rendelet 1. §-a értelmében vezetett közös telekjegyzőkönyv, illetve betét megszüntetésének, valamint az osztatlan illetőséget tárgyazó tétel aláhuzásának mellőzésével, a felosztott területet a közös telekjegyzőkönyvben, illetve betétben lejegyzi (idézett rend. 9. és 11. §§.), ennek megtörténtét és a foganatosított felosztást a *B*. lapon bejegyzi és a felosztás folytán keletkezett birtokrészleteket hozzájegyzi azokhoz a telekkönyvi jószágtestekhez, melyekhez mint kiegészitő részek tartoznak, illetve a melyek az osztatlan illetőségek által képeztetnek (idézett rendelet 4. és 5. §§.). (63. §.)

A jelen rendeletnél fogva akár külön (59. §.), akár az általános átalakítással kapcsolatosan foganatosítandó telekkönyvi átalakításokra (58. §.) a bélyeg- és illetékmenteség, illetve az ez aluli kivételek tekintetében az 1869. évi 2579. számú igazságügyminiszteri szabályrendelet 28. §-a, a telekkönyvi betétszerkesztésre pedig (58. §.) az 1892: XXIX. t.-cz. 12. és 13. §-ai nyernek alkalmazást. (64. §.)

4. §. A magyar földhitelintézet által engedélyezett talajjavitási kölcsönnel terhelt ingatlanokra vonatkozó telekkönyvi kitüntetések.

Az 1889: XXX. t.-cz. 33—36. §-ai szerint az 1885: XXIII. t.-cz. hatálya alá tartozó talajjavítási munkálatok költségeinek fedezésére, az e

czélra alakúlt társulatok a magyar földhitelintézet részéről az országos kulturmérnöki hivatal vezetése alatt készült terv és költségvetés alapján s annak felügyelete és ellenőrzése alatt, az egész telekkönyvi jószágtest kataszteri tiszta jövedelmének hatszorosa erejéig, kölcsönben részesíthetők.

A kölcsön 50 évnél nem hosszabb időtartam alatt, utólagos félévi részletekben fizetendő évi járadékokkal törlesztetik.

Az a körülmény, hogy az illető terület talajjavítás tárgyát képezi, mindazon telekkönyvi jószágtesteknél kitüntetendő, a melyeknek habár csak egy parczellája is a műveletbe esik.

A kölcsön után fizetendő járadékok a talajjavítási műveletbe eső birtokrészleteken felül mindazon birtokrészleteket is terhelik, a melyek az említett telekkönyvi kitüntetés alkalmával a talajjavítási műveletbe vont részlettel együtt egy telekkönyvi jószágtestet alkotnak, és a kölcsön után fizetendő járadékok oly dologi terhet képeznek, a melyek az állami és községi adók, úgyszintén a vízrendezési kölcsönjáradékok és társulati költségjárulékok után minden más adósságok, még a telekkönyvileg bekeblezetteknek is megelőzésével elégítendők ki.

Az idézett t.-cz. 38. §-a felhatalmazta a pénzügyminisztert, hogy a földmívelésügyi és igazságügyminiszterrel egyetértőleg *a)* a kölcsönök engedélyezésének módját és feltételeit;

a 39. §. a földmívelésügyi minisztert, hogy a pénzügyi és az igazságügyi miniszterrel egyetértőleg *b)* a kölcsönök engedélyezésére, kiszolgáltatására és czéljokra fordításának ellenőrzésére vonatkozó részletes eljárást;

a 36. §. pedig az igazságügyminisztert, hogy a földmívelésügyi miniszterrel egyetértőleg *c)* a telekkönyvi kitüntetésre vonatkozó eljárást rendeleti úton szabályozza.

Az *a)* és *b)* alatt jelzett czélokra szolgáló rendelet kiadatott 1891. évi nov. 13-án 38,596. sz. a.; a *c)* alatt említett igazságügymin. rendelet pedig 1891. okt. 1-én 16,386. sz. a., ez utóbbi a következő tartalommal:

Az 1891. évi 38,596. számú földmívelésügyi és pénzügyminiszteri rendelet 17. és 19. §-ai kötelességévé teszik az eljáró kulturmérnöki hivatalnak, hogy a talajjavítási kölcsön engedélyezését előkészitő közigazgatási eljárás során, az idézett szakaszokban körülírt hirdetmény egy-egy példányát kifüggesztés végett, az idézett rendelet 16. §-a szerint készített kimutatás vagy kimutatások egy-egy hiteles másolatát pedig széljegyzés végett átirat kiséretében mindazon telekkönyvi hatóságoknak megküldje, a melyeknek területén az illető talajjavítási műveletbe egészen vagy részben beleeső egy vagy több birtokrészlet fekszik.

A telekkönyvi hatóság köteles az említett hirdetményt hirdetési táblájára haladéktalanul kifüggeszteni és a kerületi kulturmérnöki hivatal átiratának telekkönyvi iktatói számát és a beérkezés évét széljegyzet gyanánt alkalmazni mindazon telekkönyvek (betétek) *A.* lapjának «jegyzet» rovatá-

ban, a mely telekjegyzőkönyvek (betétek) a megküldött kimutatásban vagy kimutatásokban előfordulnak.

Ha azon telekjegyzőkönyvekből (betétekből), a melyekben ily széljegyzet fordul elő, egyes birtokrészletek más telekkönyvekbe (betétekbe) vitetnek át, a széljegyzet is átviendő.

Ha oly telekjegyzőkönyvekről (betétekről), melyeknek *A*. lapján ily széljegyzet áll fen, hiteles másolat vagy kivonat adatik ki, a hitelesítési záradékban meg kell említeni, hogy az illető telekjegyzőkönyvben (betétben) talajjavítási kölcsöntárgyalásra vonatkozó széljegyzet fordul elő». (1. §.)

Annak a körülménynek telekkönyvi kitüntetése (följegyzése), hogy a telekjegyzőkönyvben vagy betétekben foglalt valamely ingatlan az 1885. évi XXIII. t.-cz. hatálya alá tartozó talajjavítás (1889: XXX. t.-cz. 33. §.) tárgyát képezi, kérhető, mihelyt a magyar földhitelintézet az 1889: XXX. t.-cz.-ben, valamint a földmívelésügyi és pénzügyminiszterek által az 1891. évi 38,596. sz. a. kibocsátott rendeletben szabályozott módon talajjavítási kölcsönt engedélyezett.

A kérvény, ha a kölcsön talajjavítási társulatnak engedélyeztetett: a társulat által, ha pedig a kölcsön érdekeltségi csoport tagjainak vagy egyeseknek engedélyeztetett, a telekkönyvi tulajdonosok által adandó be. (2. §.)

A 2. §-ban körülírt kérelem bélyegmentes (1889: XXX. t.-cz. 8. §.) beadványban, melynek külzetén kiteendő az, hogy tárgyát talajjavítási és kölcsönügy képezi, az illetékes telekkönyvi hatóságnál terjesztendő elő.

A beadványban a kérelmet, hivatkozással az 5. §-ban kijelölt mellékletekre és az illető telekjegyzőkönyvek vagy betétek számára, szabatosan kell előadni. (3. §.)

Ha a talajjavítás tárgyát képező ingatlanok több telekkönyvi hatóság kerületéhez tartoznak: a 2. §. szerinti feltüntetést vagy akként lehet kieszközölni, hogy az 5. §-hoz képest felszerelt kérvény csak az egyik telekkönyvi hatóságnál adatik be s megjelöltetik a többi telekkönyvi hatóság, melynek a kérvény egymásután további intézkedés végett megküldendő vagy hogy a kérvény minden egyes telekkönyvi hatóságnál külön adatik be.

Az utóbbi esetben mindenik kérvényhez az illető telekkönyvi hatósághoz tartozó területre vonatkozó eredeti tervrajz (5. §. i. p.) csatolandó és az egyik kérvény az 5. §-nak megfelelően szerelendő fel, a többi kérvényekkez pedig az 5. §-ban felsorolt okiratok hiteles másolatai csatolandók, melyek közül a 2. és 5. pont alatt felsoroltakon záradékilag igazolandó, hogy az eredetiek más telekkönyvi hatóságnál beadott kérvényhez csatoltattak. Ezt a záradékot a hiteles másolatokra annak a telekkönyvi hatóságnak iktatója vezeti, melynél az eredetiekkel felszerelt kérvény beadatott. (4. §.)

A kérvényhez mellékelni kell:

1. a talajjavítás műveletről a kerületi kulturmérnöki hivatal által telekkönyvi hatóságonként készített és aláírt tervrajzot, melyen a fekvőségek a kataszteri helyrajzi számokon kívül a telekjegyzőkönyvekben, illetőleg letétekben előforduló helyrajzi számaikkal is megjelölendők;

2. az 1891. évi 38,596. számú földmívelésügyi és pénzügyminiszteri rendelet 18., illetőleg 19. §-a szerint végérvényesen megállapított hiteles kimutatást azon ingatlanokról (telekkönyvi jószágtestekről), melyeket a talajjavítás czéljából engedélyezett kölcsön után fizetendő járadékok terhelnek, továbbá az ezen telekkönyvi jószágtesteket képező ingatlanok kataszteri tiszta jövedelméről;

3. eredetiben vagy hiteles másolatban az országos vízépítészeti és talajjavítási hivatalnak a kölcsön engedélyezhetésére nézve kiállított bizonylatát (1891. évi 38,596. számú földmívelésügyi és pénzügyminiszteri rendelet 18., 19. §§.);

4. eredetiben vagy hiteles másolatban a magyar földhitelintézetnek azt a határozatát, melylyel a talajjavítási kölcsönt tényleg engedélyezte (1891. évi 38,596. számú földmívelésügyi és pénzügyminiszteri rendelet 21. §.);

5. eredetiben, valamint egyszerű másolatban a talajjavítási kölcsönről az 1891. évi 38,596. számú földmívelésügyi és pénzügyminiszteri rendelet 21. §-ához képest kiállított kötvényt, a melynek, ha a társulat részére engedélyeztetett a kölcsön, a földmívelésügyi miniszter által a pénzügyminiszterrel egyetértőleg kiadott jóváhagyási záradékkal kell ellátva lennie.

A társulatok a föntebb elősoroltakon kívül kérvényökhöz mellékelni tartoznak eredetiben vagy hiteles másolatban a talajjavítási kölcsön kötésére vonatkozó és a földmívelésügyi miniszternek a pénzügyminiszterrel egyetértő jóváhagyási záradékával ellátott közgyűlési határozatot is. (5. §.)

A telekkönyvi hatóság a kérvényt mellékletei alapján és rendszerint tárgyalás nélkül intézi el.

Ha a kérvény az 5. §-ban felsorolt okiratokkal nincsen felszerelve, vagy ha az okiratoknak oly hibái vannak, a melyek fölvilágosítások útján helyre nem hozhatók, a kérelem az összes hiányok szabatos megjelölése mellett elutasítandó. Előjegyzés a jelen rendelet értelmében benyújtott kérvényre egyáltalában el nem rendelhető.

Ellenben, ha az 5. §. 1. pontja szerint csatolt tervrajzon és a 2. pontban említett kimutatáson oly hibák vannak, melyek felvilágosítások útján egyéb további eljárás nélkül helyrehozhatóknak mutatkoznak: rövid időre tárgyalás tüzendő s erre az egyes hibák szabatos megjelölése mellett a kérelmező oly hozzáadással idézendő, hogy ha a kitett hibák a tárgyalás során kiigazíthatók nem lesznek, a kérelem el fog utasíttatni.

A tervrajzon és az 5. §. 2. pontjában említett kimutatások a tárgyalás során a kérvényezővel egyetértőleg megállapított hibák vörös tintával kiigazítandók, ennek megtörténte a tervrajz, illetőleg a kimutatás végén

följegyzendő és a följegyzési záradék a tárgyaló biró és a kérelmező által aláirandó. (6. §.)

Ha a telekkönyvi hatóság s kérelemnek helyt ad, a foganatosítás a telekjegyzőkönyvben akként történik, hogy a telekjegyzőkönyv, illetőleg a betét *A*. lapjának végén a kérvény beérkezése napjának és a helyt adó végzés számának följegyzése után föltüntettetik, hogy az *A*. lapon foglalt és tüzetesen megjelölendő telekkönyvi jószágtest, illetve, ha ott több jószágtest van bevezetve, ezeknek egyike vagy másika talajjavítás tárgyát képezi. («Érk. 1891. évi márczius 3-án 2316. sz. a. Az *A*. I. alatt és † 2. sorszám alatt bevezetett telekkönyvi jószágtestek talajjavítás tárgyát képezik.»)

Az 5. §. 5. pontjában említett eredeti kötvény az elrendelt telekkönyvi kitüntetés (följegyzés) teljesítésénél a telekkönyvi rendeletek 136. §-ának megfelelő alkalmazása mellett bizonyítványnyal látandó el. (7. §.)

A telekkönyvi hatóságnak a fentiekben szabályozott eljárás során hozott elutasító végzései csak a kérelmező részére, helytadó végzései pedig a kérelmező, a magyar földhitelintézet és minden egyes telekkönyvi tulajdonos részére is kézbesítendők.

Úgy az elutasító, mint a helytadó végzés ellen a telekkönyvi rendeletek értelmében felfolyamodásnak van helye. (8. §.)

A telekkönyvi kitüntetés (följegyzés) elrendelésével egyidejüleg a telekkönyvi hatóság hivatalból intézkedik az iránt, hogy a jelen rendelet 1. §-a értelmében alkalmazott összes széljegyzetek töröltessenek.

Törlendők az említett széljegyzetek akkor is, ha a kerületi kulturmérnöki hivatal a telekkönyvi hatóságot arról értesíti, hogy a társulat, érdekeltségi csoport, vagy egyes fél a kölcsön felvételétől visszalépett, avagy hogy az illető talajjavítási kölcsönre vonatkozó közigazítási tárgyalások bármely más okból meghiúsultak.

Ezen felül a telekkönyvi tulajdonosok bármelyike követelheti, hogy saját telekjegyzőkönyvéből (betétből) töröltessék a széljegyzet: ha annak elrendelése óta 3 év eltelt.

Ha valamely telekjegyzőkönyvben (betétben) alkalmazott széljegyzet a jelen §. 2. vagy 3. bekezdése alapján töröltetett: az abban foglalt birtokrészletekre vonatkozólag a jelen rendelet által szabályozott telekkönyvi kitüntetésnek (följegyzésnek) csak az 1891. évi 38,596. számú földmívelésügyi és pénzügyminiszteri rendelet 17. és következő §-aiban körülírt eljárás ismétlése és újabb széljegyzet alkalmazásának elrendelése után lehet helye. (9. §.)

Oly telekkönyvi jószágtestből, melyre nézve a fentiekben szabályozott telekkönyvi kitüntetés (följegyzés elrendeltetett, egyes birtokrészletek vagy ezek részei csakis a telekkönyvi kitüntetés (följegyzés) átvitelével jegyezhetők le, és ily esetben feltétlenül önálló telekkönyvi jószágtestekké alakítandók. (1889: XXX. t.-cz. 35. §.)

Lejegyzés esetén abban a telekjegyzőkönyvben (betétben), melyből a lejegyzés történt, a 7. §. szerinti feltüntetés mellett a jegyzet rovatában bevezetendő, hogy a feltüntetés, lejegyzés folytán részben más telekjegyzőkönyvbe (betétbe) átvitetett. («Részben való átvitel a 64. számú telekjegyzőkönyvben.»)

Viszont pedig abban a telekjegyzőkönyvben (betétben), hol a lejegyzés folytán alakított telekkönyvi jószágtest bevezettetett, az áthozott föltüntetés mellett a jegyzetrovatban az áthozatal szintén bevezetendő. («Részben való áthozatal a 32. sz. telekjegyzőkönyvből.»)

Ha oly telekkönyvi jószágtestből, melyre nézve a szóban forgó telekkönyvi kitüntetés (följegyzés) elrendeltetett, utóbb mindazon részek lejegyeztettek is, melyek a talajjavítási műveletbe esnek, a telekkönyvi kitüntetés (följegyzés) a visszamaradt részekre mégis föntartandó. (1889. évi XXX. t.-cz. 35. §.)

Egyebekben a telekkönyvi rendeleteknek a lejegyzésre vonatkozó szabályai alkalmazandók, oly módosítással mégis, hogy a lejegyzés a följegyzés átvitele mellett a magyar földhitelintézetnek meghallgatása nélkül elrendelendő abban az esetben is, ha a magyar földhitelintézetnek a lejegyzésbe való beleegyezése irásbeli nyilatkozattal nem igazoltatik (tkvi rdts. 56. §. d). (10. §.)

Az 1891. évi 38,596. számú földmívelésügyi és pénzügyminiszteri rendelet 21. §-a szerint a talajjavítási kölcsönről kiállított kötelezvénybe felveendő kikötés alapján, a talajjavítási kölcsönből az egyes telekkönyvi jószágtestek bármelyikét évjáradékuk arányában terhelő tőkeösszegnek még nem törlesztett része a felvett talajjavítási egész kölcsön törlesztése előtt is visszafizethető, de a visszafizetendő kölcsön félévenkint előzetesen mondandó fel és a felmondás úgy intézendő, hogy lejárata az intézetnél fizetni köteles járadék határnapjával összeessék. (11. §.)

Az előző szakaszhoz képest teljesített fizetés esetében a magyar földhitelintézet által a telekkönyvi rendeletekben előírt alaki kellékeknek megfelelően kiállítandó nyilatkozat alapján a telekkönyvi tulajdonos ezen fizetésnek telekkönyvi följegyzését kérheti.

E kérvény folytán az a körülmény, hogy a talajjavítási kölcsönnek az a része, mely az illető telekkönyvi jószágtestet évjáradéka arányában terhelte, visszafizettetett, a *C.* lapon jegyzendő fel, az *A.* lapra pedig a 7. és 10. §-ok értelmében vezetett kitüntetés mellé a jegyzetrovatba a következő megjegyzés irandó: «Kötelezettség korlátozása *C* . . . . sorszám alatt».

A jelen szakaszban szabályozott telekkönyvi feljegyzés nem érinti az 1889: XXX. t.-cz. 18—21. §-ain alapuló és az idézett törvényczikk 33. §-ánál fogva a talajjavítási kölcsönökre is kiterjedő kötelezettségeket, sem pedig az 1889: XXX. t.-cz. 37. §-ából származó felelősséget. (12. §.)

Ha a magyar földhitelintézet a 11. §. értelmében megajánlott fizetést

elfogadni és a megfelelő nyilatkozatot kiadni vonakodik, jogában áll a telekkönyvi tulajdonosnak a telekkönyvi jószágtestet évjáradéka arányában terhelő kölcsönrészletet a telekkönyvi hatóságnál bírói kézbe letenni és a 12. §. alkalmazását kérni.

E kérelem fölött jegyzőkönyvi tárgyalás rendelendő, s arra a földhitelintézet is megidézendő.

A kérelem elutasításának csak akkor van helye, ha a telekkönyvi tulajdonos a magyar földhitelintézet netaláni tagadásával szemben nem igazolja, hogy a felmondás a kellő időben megtörtént, s hogy a földhitelintézetet a kölcsönösszegnek a telekkönyvi jószágtestet terhelő részével megkínálta, vagy ha a földhitelintézet kimutatja, hogy a telekkönyvi jószágtestet járadéka arányában terhelő kölcsön-részlet több, mint a birói kézbe letett összeg.

Utóbbi esetben a 12. §. alkalmazása elrendelendő, ha a telekkönyvi tulajdonos a kimutatott többletet bírói kézbe pótlólag leteszi. (13. §.)

A jelen rendelet 7. és 10. §-ai értelmében foganatosított telekkönyvi kitüntetésnek (följegyzésnek) törlése a talajjavítási egész kölcsön visszafizetése után a magyar földhitelintézet nyugtatványa vagy törlési engedélye alapján rendeltetik el. Az elrendelt törlés a *C*, lapon a telekkönyvi rendeletek 162. §-ának megfelelően bevezetendő, az *A*. lapra a 7. és 10. §-ok értelmében vezetett kitüntetés aláhuzandó és e mellé a jegyzet rovatban a következő megjegyzés irandó: «Törlés *C* . . . . sorszám alatt.» (14. §.)

FRANKLIN-TÁRSULAT NYOMDÁJA.

27

